T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

HARİTA-TAPU-KADASTRO

PAYLAŞIM YOLUYLA MÜLKİYET NAKLİ
581MSP114

ANKARA, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.

- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.

- PARA İLE SATILMAZ.

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR iii
GİRİŞ 1
ÖĞRENME FAALİYETİ–1 3
1. KOOPERATİF ÜYELERİNE TAHSİS 3
1.1. İstenilen Belgeler 4
1.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı 4
1.3. Tapuya Tescili 5
1.4. Tapu Senedinin Yazımı 5
1.5. İşlemin Mali Yönü 5
UYGULAMA FAALİYETİ 10
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 12
ÖĞRENME FAALİYETİ–2 13
2. İZALE-İ ŞUYU SATIŞININ TESCİLİ 13
2.1. İstenilen Belgeler 13
2.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı 14
2.3. Tapuya Tescili 14
2.4. Tapu Senedinin Yazımı 14
2.5. İşlemin Mali Yönü 15
UYGULAMA FAALİYETİ 17
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 19
ÖĞRENME FAALİYETİ–3 20
3. CEBRİ SATIŞLARIN TESCİLİ 20
3.1. İstenen Belgeler 20
3.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı 21
3.3. Tapuya Tescili 21
3.4. Tapu Senedinin Yazımı 21
UYGULAMA FAALİYETİ 23
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 25
ÖĞRENME FAALİYETİ–4 26
4. MAHKEME KARARININ TESCİLİ 26
4.1. İstenilen Belgeler 26
4.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı 27
4.3. Tapuya Tescili 28
4.4. Tapu Senedinin Yazımı 28
4.5. İşlemin Mali Yönü 28
UYGULAMA FAALİYETİ 30
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 32
ÖĞRENME FAALİYETİ–5 33
5. İDARELER ARASINDA TAŞINMAZ MAL DEVRİ 33
5.1. İdareler Arasında Devre İlişkin Resmî Senet Örneği 34
5.2. İşlemin Mali Yönü 34

UYGULAMA FALİYETİ 35
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 37
ÖĞRENME FAALİYETİ–6 38
6. KAMULAŞTIRMA 38
6.1. İstenen Belgeler 39
6.2. Resmî Senet Yazımı 39
6.3. Tapuya Tescili 39
6.4. Tapu Senedinin Yazımı 40
6.5. İşlemin Mali Yönü 40
6.6. Kamulaştırma Şekilleri 40
6.6.1. Rızai Ferağ Verilecekse (Satın Alma Usulü) 40
6.6.2. Mahkeme Kararı ile Tescil Yapılma Durumu 41
6.6.3. Takyitli Yerlerin Kamulaştırılması 42
6.6.4. Kısmi Kamulaştırma 43
6.6.5. Hisseli Yerlerin Kamulaştırılması 44
6.6.6. Yapılı Taşınmazın Kısmi Kamulaştırılmasında İfrazen Oluşan Parsellerin Vasfı 44
6.7. Tescilin Şekli 44
6.7.1. Kamulaştırılan Yerin Tamamı Tescile Tabi İse 44
6.7.2. Kamulaştırılan Parselin Tamamı Terkine Tabi İse 45
6.7.3. Kamulaştırma İfrazı Gerektiriyorsa 45
6.8. Diğer Resmî Senet Örnekleri 46
6.8.1. Kamulaştırma Bedelinin Tezyidine Dair Dava Hakkı Saklı Kalmak Şartı ile Satış 46
6.8.2. Kat Mülkiyetine Çevrilen Taşınmazın İfrazen İstimlakı 46
UYGULAMA FAALİYETİ 48
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 50
MODÜL DEĞERLENDİRME 51
CEVAP ANAHTARLARI 54
KAYNAKÇA 56

AÇIKLAMALAR

KOD	**581MSP114**
ALAN	**Harita-Tapu-Kadastro**
DAL/MESLEK	**Tapuculuk**
MODÜLÜN ADI	**Paylaşım Yoluyla Mülkiyet Nakli**
MODÜLÜN TANIMI	Tapu Sicil Tüzüğü ve ilgili kanunlara uygun olarak paylaşım yoluyla mülkiyeti nakleden işlemlerin açıklandığı öğrenme materyalidir
SÜRE	40/32
ÖN KOŞUL	Ön koşul yoktur.
YETERLİK	Mülkiyeti paylaşım yoluyla nakleden işlemleri yapmak
MODÜLÜN AMACI	**Genel Amaç** Tapu Sicil Tüzüğü ve ilgili kanunlara uygun olarak paylaşım yoluyla mülkiyeti nakleden işlemleri yapabileceksiniz. **Amaçlar** **1.** Tapu Sicili Tüzüğü'ne uygun olarak kooperatif üyelerine tahsis işlemini yapabileceksiniz. **2.** Tapu Sicili Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak izale-i şuyu satışının tescilini yapabileceksiniz. **3.** Tapu Sicili Tüzüğü'ne uygun olarak cebri satışların tescilini yapabileceksiniz. **4.** Tapu Sicili Tüzüğü'ne uygun olarak mahkeme kararının tescil işlemini yapabileceksiniz. **5.** Tapu Sicili Tüzüğü'ne uygun olarak idareler arasında taşınmaz mal devri işlemini yapabileceksiniz. **6.** Tapu Sicili Tüzüğü'ne ve Kamulaştırma Yasası'na uygun olarak kamulaştırma işlemini yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	**Ortam:** Sınıf **Donanım:** Tapu senedi örneği, kat mülkiyeti tapu senedi örneği, tescil istem belgesi, bilgisayar, mesleki paket programı (TAKBİS vb.), hesap makinesi, yazıcı, örnek belgeler
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Mesleğimiz, taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirleyerek hukuki durumlarını tespit etmek ve işlemlerin kesinleşmesi sonucunda Türk Medenî Yasası'nca öngörülen tapu siciline tescil ederek hak sahiplerine tapu belgelerini verme işlemlerinin bütünüdür. Bu anlamda düzenlemeler, kanunlar mesleğimizin kaçınılmaz gerekleridir.

Modülümüzde; kooperatif üyelerine tahsis, izale-i satışının tescili, cebri satışların tescili, mahkeme kararının tescili, idareler arasında taşınmaz mal devri, kamulaştırma, konu anlatımlarını ve örnekleri inceleyerek kavrayacaksınız.

Öğrenme faaliyetlerinde; konu ile ilgili örneklemeler yaparak işlem basamaklarını uygulayacak, yeterli bilgi ve belge içeriklerini öğreneceksiniz.

Ölçme sorularıyla kendinizi değerlendirerek öğrenme faaliyetlerinin kontrolünü yapabilirsiniz.

Tapu işlemlerinde işlemlerin ve kayıtların doğruluğu, zaman kullanımı vb. sorumluluklar yanında kişilik haklarına saygı, gizlilik esası gibi davranışların da sorumluluklarınız dâhilinde olduğunu unutmayınız.

ÖĞRENME FAALİYETİ–1

AMAÇ

Tapu Sicili Tüzüğü'ne uygun olarak kooperatif üyelerine tahsis işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Henüz kurulma aşamasında olan bir yapı kooperatifi tespit ederek kooperatifin tapu sicil müdürlüğünde yapması gereken işlemleri ve belgeleri araştırınız. Bu bilgi ve belgeleri arkadaşlarınızla paylaşınız.

1. KOOPERATİF ÜYELERİNE TAHSİS

Konutların üyelere tahsisi (ferdileşme), yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konut ve iş yerlerinin kooperatif üyeleri adına tescili işlemidir.

Resim 1.1: Yapı kooperatifi

Yapı kooperatiflerinde yapılar (konut veya işyeri) tamamlandıktan sonra kullanma izin belgesi (iskân ruhsatı) alınır. Kat mülkiyetine geçmek için gerekli belgeler (proje, liste vb.) tamamlanınca ticaret sicilinden alınmış yetki belgesi ile kooperatif temsilcileri kat mülkiyeti talebinde bulunur. Her bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütük sayfasında ayrı ayrı kooperatif adına tescil edilir.

Resim 1.2: Yapı kooperatiflerinde kura çekilişi

Kooperatiflerde ferdileşme genelde tescilden sonra noter huzurunda çekilecek kura keşidesine (tutanağına) göre yapılmaktadır. Ancak kooperatif temsilcilerinin talebiyle sözleşmeye göre kura dışında bir dağıtım da yapılabilir. Örneğin, tercihe dayalı dağıtım olabilir. Kura tutanağı şartı yoktur. Ferdileşme yapı kullanma izni alınmasından sonra bir yıl içinde sonuçlandırılmalıdır.

Kat irtifaklı olarak ferdileşme yapılabileceği gibi kooperatifin amacına uygun ise arsa olarak da ferdileşme yapılabilir.

Kooperatif üyelerine tahsis de tescil gerçekleşinceye kadar tahsis edilecek üyelerin isimleri değiştirilebilir. Tescil yapıldıktan sonra üye isimlerindeki değişiklik ve yanlışlıklar ancak devir veya tashih yoluyla düzeltilebilir.

1.1. İstenilen Belgeler

Ferdileşme için tapu sicil müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir:

- Kooperatifin yetki belgesi
- Kooperatif temsilcilerinin nüfus cüzdanları veya pasaportları
- Hangi üyeye nerenin tahsis edildiğini gösterir yönetim kurulunca onanmış liste ile üyelerin nüfus kimlik bilgileri
- Tapu senetlerine fotoğraf yapıştırılacak ise üyelerin birer adet vesikalık fotoğrafı

1.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Kooperatif üyelerine tahsis işleminde tapu sicil müdürlüklerinde tescil istem belgesi aşağıda verilen örnekteki gibi yazılır:

Örnek:

1) Niteliği gösterilen taşınmaz malların tamamı Sınırlı Sorumlu 3. Basın Sitesi Konut Yapı Kooperatifi adında kayıtlı olup bu kez ekte sunduğumuz yetki belgesine istinaden adı geçen kooperatifi temsilen bizler Ömer Ali AKSAKAL ve Cemil BAŞTİRYAKİ iş bu taşınmazların her bir bağımsız bölüm için oluşturulan ferdileşme dosyalarında mevcut bulunan nüfus kayıtlarına istinaden ekli listede bulunan kooperatif üyelerimiz adlarına tahsis ve tescil işlemin yapılmasını ...

2) Niteliği gösterilen taşınmaz mal ekli listede görüldüğü üzere parsel 5777, 5779, 5782, 5804, 5811, 6032, 6035, 6036, 6057, 6064, 6129, 6185, 6186, 6188, 6189, 6244, 6275, 6288, 6289, 6312, 6318, 6319, 6325, 6327, 6329, 6330, 7251 numaralarda kayıtlı gayrimenkullerin tamamı Sınırlı Sorumlu Edirne Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken Edirne Ticaret Sicili Memurluğunun 16/02/1999 tarih ve 159 sayılı belgeleri gereğince adı geçen kooperatifi temsilen Ömer Faruk TÜRKER ile Mustafa ALİŞAR yetkili kılınmış olup bu kez biz temsilciler aşağıda görüldüğü üzere ortaklarımız ile ferdileşmeye geçerek üyelerimiz adına isabet eden iş yerlerinin tescilini talep ile 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre yukarıda gösterilen değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın V.U.K'ya göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından tarafımıza bildirildiğini beyan ederiz.

1.3. Tapuya Tescili

Ferdileşme talebiyle beraber kooperatifin adı tapu kütüğünden terkin edilerek terkin edilen bölüm kime ait ise onun adına tescili yapılır. Tapu kütüğünün edinme sayfasına tahsis ya da ferdileşme yazılır.

Örnek :

2.4.2000-2021
~~Sınırlı Sorumlu 3.Basın Sitesi Konut Yapı Kooperatifi Tam K.M.Çevirme 3.5.1997-2342~~

Nihal MAŞLAK: Ahmet Onur kızı Tam Ferdileşme 2.4.2000-2021

1.4. Tapu Senedinin Yazımı

Örnek:

İşbu taşınmaz malın tamamı Sınırlı Sorumlu 3.Basın Sitesi Konut Yapı Kooperatifi adında kayıtlı iken kooperatif temsilcilerinin talepleri doğrultusunda ferdileşme işleminin tesciline istinaden düzenlenmiştir.

1.5. İşlemin Mali Yönü

- Yapı kooperatiflerinin ortaklarına dağıtacağı taşınmaz malların ortaklar adına tescilinde kayıtlı değer üzerinden Harçlar Kanunu'na göre binde 1.8 oranında harç tahsili gerekir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir. Ancak bu ücretin ferdileşme talebi için (her yevmiye için) bir tane alınması, konut sayısına göre alınmaması gerekir.

Yapı Kooperatifi Yetki Belgesi Örnekleri

T.C.
İZMİR
TİCARET SİCİLİ MEMURLUĞU

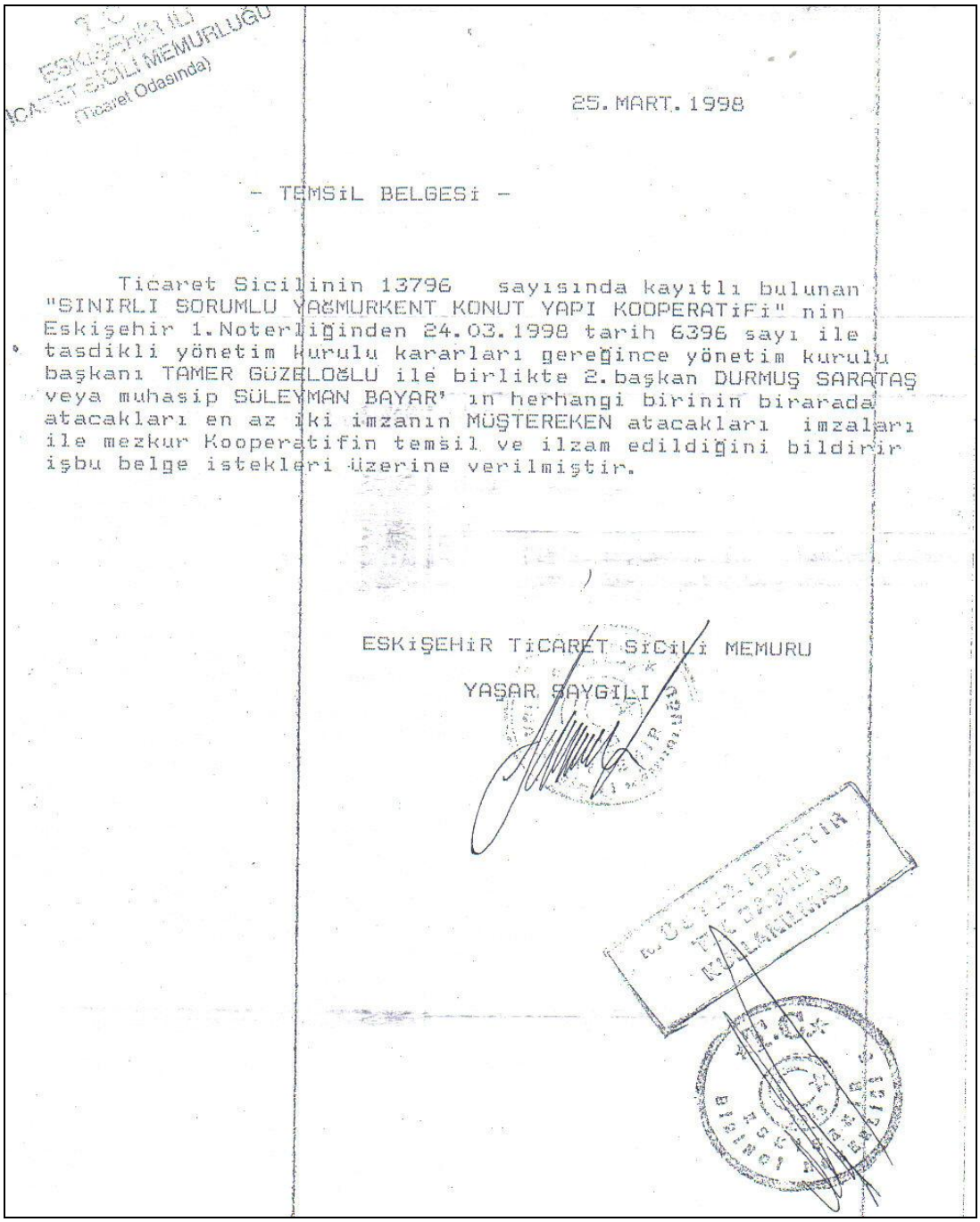
Hükmen Şahsın
Ticaret Unvanı……: S.S. İzmir Karşıyaka Mavi Göl Yapı Kooperatifi
Sicil Numarası……: 247
Yetkileri……..: Ana sözleşmedeki hususlar ve ayrıca ferdileşme yapmaya yetkilidirler.
Temsilcileri……..: Özlem ARITAY ve Barış ARITAY müştereken yetkilidirler.

İşbu gayrimenkule tasarruf belgesi Ticaret Kanunu'nun 137. Tapu Kanunu'nun 2. maddesi hükümleri, Ticaret Sicili Nizamnamesi'nin 105. maddelerine istinaden ve tasdiken verilmiştir.

07/ 11/2005

Ticaret Sicili Memuru

Belge 1.1: Yapı kooperatifi yetki belgesi örneği



25. MART. 1998

- TEMSiL BELGESi -

Ticaret Sicilinin 13796 sayısında kayıtlı bulunan "SINIRLI SORUMLU YAĞMURKENT KONUT YAPI KOOPERATiFi" nin Eskişehir 1.Noterliğinden 24.03.1998 tarih 6396 sayı ile tasdikli yönetim kurulu kararları gereğince yönetim kurulu başkanı TAMER GÜZELOĞLU ile birlikte 2.başkan DURMUŞ SARATAŞ veya muhasip SÜLEYMAN BAYAR' ın herhangi birinin birarada atacakları en az iki imzanın MÜŞTEREKEN atacakları imzaları ile mezkur Kooperatifin temsil ve ilzam edildiğini bildirir işbu belge istekleri üzerine verilmiştir.

ESKiŞEHiR TiCARET SiCiLi MEMURU

YAŞAR SAYGILI

Belge 1.2: Yapı kooperatifi temsil (yetki) belgesi

Yevmiye No :_____
Tarih :_____

TESCİL İSTEM BELGESİ

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Odunpazarı 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
İşlem Tanımı :Ünvan Değişikliği ve Ferdileşme(İlgilisinin Talebi İle)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:AT -> KM (SN:4786117) KARAPINAR Mah.si, 267/1 Pafta, 2608 Ada, 1 Parsel 13945 m2 20 ADET İKİ KATLI BAHÇELİ KARGİR BİNA olan taşınmaz üzerinde; KM (SN:20570301), KARAPINAR Mah.sinde, 2 / 150 arsa paylı, 1. Blok ZEMİN+1.KAT Kat , 1 nolu niteliği DUBLEKS MESKEN olan bağımsız bölüm, Cilt:28 Sayfa:2753 Ana Sayfa (Beyan Değeri-58.000,00YTL(ELLİSEKİZBİNYTL))
ZH(47182351) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:1524459) SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ VergiNo:8360033546 SicilN adlarına kayıtlı iken;

AT -> KM (SN:4786117) KARAPINAR Mah.si, 267/1 Pafta, 2608 Ada, 1 Parsel 13945 m2 20 ADET İKİ KATLI BAHÇELİ KARGİR BİNA olan taşınmaz üzerinde; KM (SN:20570305), KARAPINAR Mah.sinde, 2 / 150 arsa paylı, 2. Blok ZEMİN+1.KAT Kat , 1 nolu niteliği DUBLEKS MESKEN olan bağımsız bölüm, Cilt:28 Sayfa:2756 Ana Sayfa (Beyan Değeri-58.000,00YTL(ELLİSEKİZBİNYTL))
ZH(47182355) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:1524459) SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ VergiNo:8360033546 SicilN adlarına kayıtlı iken;

AT -> KM (SN:4786117) KARAPINAR Mah.si, 267/1 Pafta, 2608 Ada, 1 Parsel 13945 m2 20 ADET İKİ KATLI BAHÇELİ KARGİR BİNA olan taşınmaz üzerinde; KM (SN:20570312), KARAPINAR Mah.sinde, 2 / 150 arsa paylı, 3. Blok ZEMİN+1.KAT Kat , 4 nolu niteliği DUBLEKS MESKEN olan bağımsız bölüm, Cilt:28 Sayfa:2763 Ana Sayfa (Beyan Değeri-58.000,00YTL(ELLİSEKİZBİNYTL))
ZH(47182362) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:1524459) SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ VergiNo:8360033546 SicilN adlarına kayıtlı iken;

AT -> KM (SN:4786117) KARAPINAR Mah.si, 267/1 Pafta, 2608 Ada, 1 Parsel 13945 m2 20 ADET İKİ KATLI BAHÇELİ KARGİR BİNA olan taşınmaz üzerinde; KM (SN:20570417), KARAPINAR Mah.sinde, 2 / 150 arsa paylı, 18. Blok ZEMİN+1.KAT Kat , 2 nolu niteliği DUBLEKS MESKEN olan bağımsız bölüm, Cilt:29 Sayfa:2817 Ana Sayfa (Beyan Değeri-58.000,00YTL(ELLİSEKİZBİNYTL))
ZH(47182420) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:1524459) SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ VergiNo:8360033546 SicilN adlarına kayıtlı iken;
Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:
Beyan: Yönetim Planı : 24/08/2007

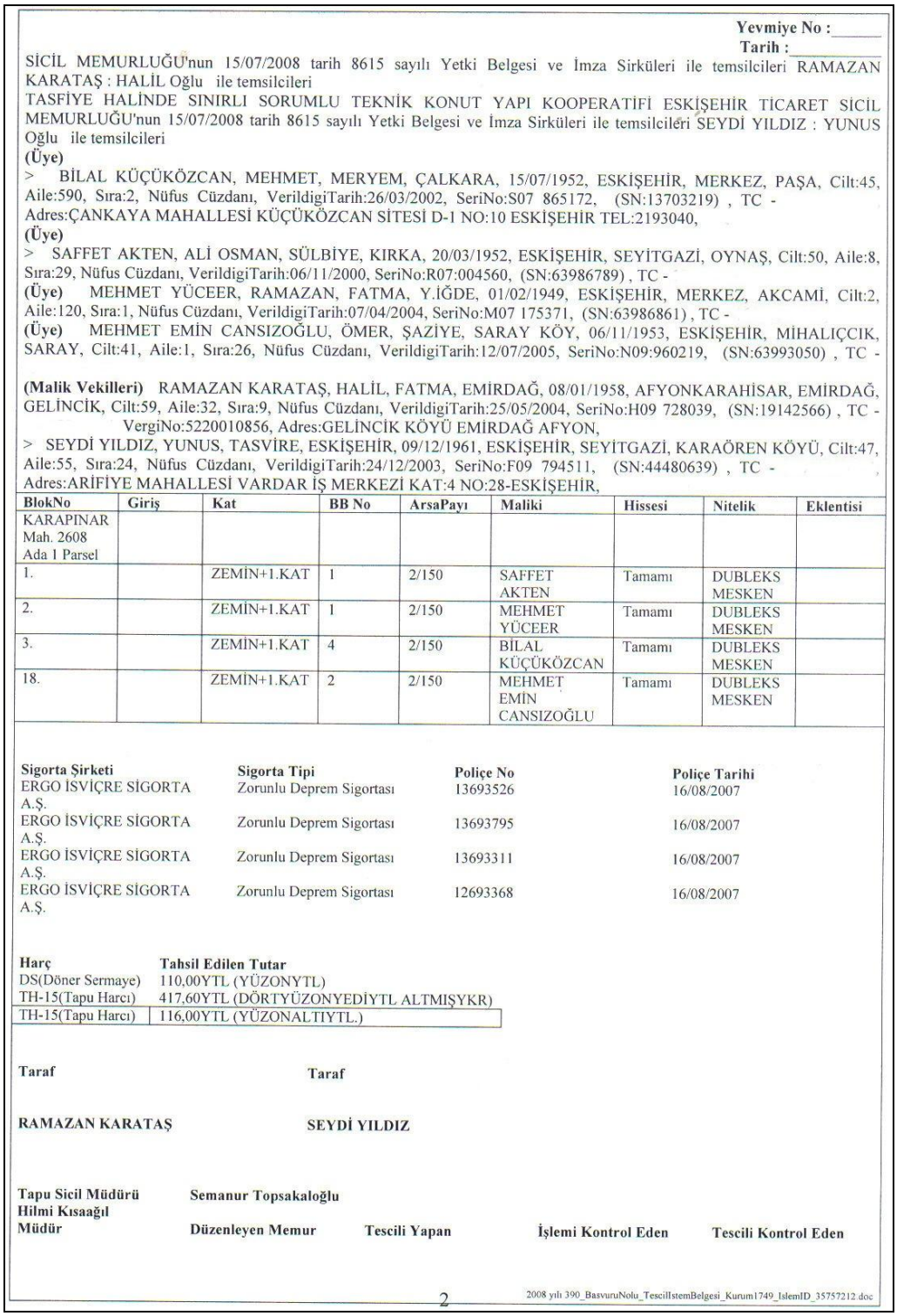
Yapılan İstem :
Yukarıda belirtilen bağımsız bölümler;SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ;adına kayıtlı iken;kooperafin ünvanının TASFİYE HALİNDE SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ olarak değiştirilmesini ve Ekte sunulan liste uyarınca üyelerimiz adına ferdileşme süreti ile tescilini talep eder, bildirdiğimiz değerin emlak beyan değerinden düşük olmadığını bildiğimizi ve bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden taraflar olarak müteselsilen sorumlu olduğumuzu, kabul ederiz.

Taraf	Taraf
RAMAZAN KARATAŞ	SEYDİ YILDIZ

Tapu Sicil Müdürü Hilmi Kısaağıl Müdür	Semanur Topsakaloğlu Düzenleyen Memur	Tescili Yapan	İşlemi Kontrol Eden	Tescili Kontrol Eden

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :
(Malik) Eski ünvanı SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ
Yeni ünvanı (SN:1524459) TASFİYE HALİNDE SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ VergiNo:8360033546 SicilNo:6558
(SN:1524459) TASFİYE HALİNDE SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ VergiNo:8360033546 SicilNo:6558 TASFİYE HALİNDE SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ ESKİŞEHİR TİCARET

Belge 1.3: Ferdileşme ile ilgili tescil istem belgesi (sayfa 1)



Yevmiye No :_____
Tarih :_____

SİCİL MEMURLUĞU'nun 15/07/2008 tarih 8615 sayılı Yetki Belgesi ve İmza Sirküleri ile temsilcileri RAMAZAN KARATAŞ : HALİL Oğlu ile temsilcileri
TASFİYE HALİNDE SINIRLI SORUMLU TEKNİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ ESKİŞEHİR TİCARET SİCİL MEMURLUĞU'nun 15/07/2008 tarih 8615 sayılı Yetki Belgesi ve İmza Sirküleri ile temsilcileri SEYDİ YILDIZ : YUNUS Oğlu ile temsilcileri
(Üye)
> BİLAL KÜÇÜKÖZCAN, MEHMET, MERYEM, ÇALKARA, 15/07/1952, ESKİŞEHİR, MERKEZ, PAŞA, Cilt:45, Aile:590, Sıra:2, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:26/03/2002, SeriNo:S07 865172, (SN:13703219) , TC -
Adres:ÇANKAYA MAHALLESİ KÜÇÜKÖZCAN SİTESİ D-1 NO:10 ESKİŞEHİR TEL:2193040,
(Üye)
> SAFFET AKTEN, ALİ OSMAN, SÜLBİYE, KIRKA, 20/03/1952, ESKİŞEHİR, SEYİTGAZİ, OYNAŞ, Cilt:50, Aile:8, Sıra:29, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:06/11/2000, SeriNo:R07:004560, (SN:63986789) , TC -
(Üye) MEHMET YÜCEER, RAMAZAN, FATMA, Y.İĞDE, 01/02/1949, ESKİŞEHİR, MERKEZ, AKCAMİ, Cilt:2, Aile:120, Sıra:1, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:07/04/2004, SeriNo:M07 175371, (SN:63986861) , TC -
(Üye) MEHMET EMİN CANSIZOĞLU, ÖMER, ŞAZİYE, SARAY KÖY, 06/11/1953, ESKİŞEHİR, MİHALIÇCIK, SARAY, Cilt:41, Aile:1, Sıra:26, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:12/07/2005, SeriNo:N09:960219, (SN:63993050) , TC -

(Malik Vekilleri) RAMAZAN KARATAŞ, HALİL, FATMA, EMİRDAĞ, 08/01/1958, AFYONKARAHİSAR, EMİRDAĞ, GELİNCİK, Cilt:59, Aile:32, Sıra:9, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:25/05/2004, SeriNo:H09 728039, (SN:19142566) , TC -
VergiNo:5220010856, Adres:GELİNCİK KÖYÜ EMİRDAĞ AFYON,
> SEYDİ YILDIZ, YUNUS, TASVİRE, ESKİŞEHİR, 09/12/1961, ESKİŞEHİR, SEYİTGAZİ, KARAÖREN KÖYÜ, Cilt:47, Aile:55, Sıra:24, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:24/12/2003, SeriNo:F09 794511, (SN:44480639) , TC -
Adres:ARİFİYE MAHALLESİ VARDAR İŞ MERKEZİ KAT:4 NO:28-ESKİŞEHİR,

BlokNo	Giriş	Kat	BB No	ArsaPayı	Maliki	Hissesi	Nitelik	Eklentisi
KARAPINAR Mah. 2608 Ada 1 Parsel								
1.		ZEMİN+1.KAT	1	2/150	SAFFET AKTEN	Tamamı	DUBLEKS MESKEN	
2.		ZEMİN+1.KAT	1	2/150	MEHMET YÜCEER	Tamamı	DUBLEKS MESKEN	
3.		ZEMİN+1.KAT	4	2/150	BİLAL KÜÇÜKÖZCAN	Tamamı	DUBLEKS MESKEN	
18.		ZEMİN+1.KAT	2	2/150	MEHMET EMİN CANSIZOĞLU	Tamamı	DUBLEKS MESKEN	

Sigorta Şirketi	Sigorta Tipi	Poliçe No	Poliçe Tarihi
ERGO İSVİÇRE SİGORTA A.Ş.	Zorunlu Deprem Sigortası	13693526	16/08/2007
ERGO İSVİÇRE SİGORTA A.Ş.	Zorunlu Deprem Sigortası	13693795	16/08/2007
ERGO İSVİÇRE SİGORTA A.Ş.	Zorunlu Deprem Sigortası	13693311	16/08/2007
ERGO İSVİÇRE SİGORTA A.Ş.	Zorunlu Deprem Sigortası	12693368	16/08/2007

Harç	Tahsil Edilen Tutar
DS(Döner Sermaye)	110,00YTL (YÜZONYTL)
TH-15(Tapu Harcı)	417,60YTL (DÖRTYÜZONYEDİYTL ALTMIŞYKR)
TH-15(Tapu Harcı)	116,00YTL (YÜZONALTIYTL.)

Taraf **Taraf**

RAMAZAN KARATAŞ **SEYDİ YILDIZ**

Tapu Sicil Müdürü **Semanur Topsakaloğlu**
Hilmi Kısaağıl
Müdür **Düzenleyen Memur** **Tescili Yapan** **İşlemi Kontrol Eden** **Tescili Kontrol Eden**

2 2008 yılı 390_BasvuruNolu_TescilIstemBelgesi_Kurum1749_IslemID_35757212.doc

Belge 1.3: Ferdileşme ile ilgili tescil istem belgesi (sayfa 2)

UYGULAMA FAALİYETİ

Yetki belgesini almış bir yapı kooperatifinin tapu sicil müdürlüğünde yapılması gereken işlemlerini hatırlayarak belgelerini hazırlayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ediniz.	➢ Belgelerdeki bilgilerin kontrolünü yapınız.
➢ Kooperatife ait yetki belgesinin kontrolünü yapınız.	➢ Yetki verilen kişileri ve sorumluluklarını belirleyiniz.
➢ Kısıtlamaların (takyidatların) tespitini yapınız.	➢ Kısıtlama varsa içeriğini inceleyiniz.
➢ Noter/kooperatif listesi gereğince tescil istem belgesi hazırlayınız.	➢ Kooperatif listesine göre kişi ve yerlerin karşılaştırmasını yapınız.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Taşınmazların tahsisine dikkat ediniz.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ediniz.	➢ Tescilin uygunluğunu kontrol ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1.	Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ettiniz mi?		
2.	Kooperatife ait yetki belgesinin kontrolünü yaptınız mı?		
3.	Kısıtlamaların (takyidatların) tespitini yaptınız mı?		
4.	Noter/kooperatif listesi gereğince tescil istem belgesi hazırladınız mı?		
5.	Tapu senedini hazırladınız mı?		
6.	Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Ferdileşme talebiyle beraber kooperatifin adı tapu kütüğünden ……... edilerek terkin edilen bölüm kime ait ise onun adına tescili yapılır.

2. Kooperatif üyelerine tahsiste ……. gerçekleşinceye kadar tahsis edilecek üyelerin isimleri değiştirilebilir.

3. Ferdileşme için kura ……. şartı yoktur.

4. Kat irtifaklı olarak ferdileşme yapılabileceği gibi kooperatifin amacına uygun ise arsa olarak da ……. yapılabilir.

5. Tescil yapıldıktan sonra üye isimlerindeki değişiklik ve yanlışlıklar ancak …… veya tashih yoluyla düzeltilebilir.

6. Tapu sicil müdürlüğünce hangi üyeye nerenin tahsis edildiğini gösterir …… …… onanmış liste ile üyelerin nüfus kimlik bilgileri istenir.

7. Kooperatif üyelerine tahsis yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konut ve iş yerlerinin kooperatif üyeleri adına……. işlemidir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–2

AMAÇ

Tapu Sicili Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak izale-i şuyu satışının tescilini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- İştirak veya müşterek mülkiyet durumundaki taşınmazların ihale ile satışının koşullarını, uygulanmasını ve tapu işlemlerini inceleyiniz. Gerekli evrakların tespitini yaparak örnekler bulunuz.

2. İZALE-İ ŞUYU SATIŞININ TESCİLİ

İzale-i şuyu, ortaklığın giderilmesi demektir.

Resim 2.1: İzale-i şuyu satışı

İştirak veya müşterek mülkiyet durumunda birden çok kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz malların paylaşımında, hissedarların anlaşamaması hâlinde mahkeme kararı ile taşınmaz malın ihaleyle satılması anlamına gelir. İhale hissedarlar arasında veya üçüncü kişilere açık olarak yapılabilir.

2.1. İstenilen Belgeler

İzale-i şuyu satışının tapuya tescili için tapu sicil müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir:

- Mahkeme satış memurluğunun satış müzekkeresi
  Bu müzekkerede;
  - İhalenin kesinleşmiş olduğunun belirtilmesi,
  - İhale alıcısının nüfus bilgilerinin ve üzeri mühürlenmiş fotoğrafının bulunması,
  - İhale bedelinin gösterilmiş olması gerekir.
- İstem bizzat yapılıyorsa ihale alıcısının nüfus cüzdanı veya pasaportu ile iki adet fotoğrafı
- İstem temsilen yapılıyorsa temsil belgesi ve temsilcinin nüfus cüzdanı veya pasaportu ile fotoğrafı

2.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı

İzale-i şuyu satışının tescilinde tescil istem belgesi aşağıdaki gibi yazılır.

Örnek:

Niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı verasette iştiraklı olarak Havva GÜRSEL, Mehmet İlhami GÜRSEL, Adnan GÜRSEL, Özdemir GÜRSEL adlarına kayıtlı iken bu defa biz Özdemir GÜRSEL ve Mehmet İlhami GÜRSEL bizzat hareketle iş bu ibraz ettiğimiz Antalya 4. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 11/06/1999 tarih ve 1999/49 Satış sayılı kesinleşmiş ilamına istinaden iş bu taşınmazın tarafımıza ihale edilmesi nedeniyle adı geçenlerin tapu kayıtlarının iptali ile 7/12 hissesinin Özdemir GÜRSEL, 5/12 hissesinin de Mehmet İlhami GÜRSEL adına tapuya tescilinin yapılmasını talep ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre yukarıda gösterilen değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın V.U.K'ya göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından tarafımıza bildirildiğini beyan ederiz.

2.3. Tapuya Tescili

İzale-i şuyu satışının tescili işleminde tapu kütüğüne tescili aşağıdaki gibi yapılır.

22.8.1999 - 4576

~~Havva GÜRSEL: Vehbi kızı Tam - İntikal 2.2.1998 - 56~~

~~Mehmet İlhami GÜRSEL:Ali oğlu Ver. İşt. Tam - İntikal 2.2.1998 - 56~~

~~Adnan GÜRSEL:Ali oğlu Tam - İntikal 2.2.1998 - 56~~

~~Özdemir GÜRSEL:Ali oğlu Tam - İntikal 2.2.1998 - 56~~

Mehmet İlhami GÜRSEL:Ali oğlu 5/12 - İzale-i Şuyu - 22.8.1999 - 4576

Özdemir GÜRSEL:Ali oğlu 7/12 - İzale-i Şuyu - 22.8.1999 - 4576

2.4. Tapu Senedinin Yazımı

Tapu senedi aşağıdaki gibi yazılır.

İşbu taşınmaz malın tamamı verasette iştiraklı olarak Havva GÜRSEL, Mehmet İlhami GÜRSEL, Adnan GÜRSEL, Özdemir GÜRSEL adlarına kayıtlı iken, Antalya 4. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 11/06/1999 tarih ve 1999/49 Satış sayılı kesinleşmiş ilamına istinaden ihale edilmesi nedeniyle adı geçenlerin tapu kayıtlarının iptali ile 7/12 hissesinin Özdemir GÜRSEL, 5/12 hissesinin de Mehmet İlhami GÜRSEL adına tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

2.5. İşlemin Mali Yönü

- Harçlar Kanunu'na göre, ihale kararında yazılı satış bedeli üzerinden, her iki taraftan ayrı ayrı binde 15 oranında harç tahsil edilir.

  - İhale kararı eski tarihli ise ihale bedeli üzerine yeniden değerleme oranı uygulanır.
  - Bu ihalede satıcının ödemesi gereken harç satış memurluğunca tahsil edilmiş ise sadece alıcının harcı alınır.
  - Varsa veraset ve intikal vergisi ilişiğinin kestirilmiş olması aranır.
  - İhale müzekkeresinde veraset ve intikal vergisinin tahsil edildiği belirtilmiş ise ilişik belgesi aramaya gerek yoktur.

- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Yevmiye No :_____
Tarih :_____

TESCİL İSTEM BELGESİ

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Odunpazarı 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
İşlem Tanımı : Satış(İzale-i Şuyu Satışı), İzale-i Şuyuu Belirtmesi Terkini(İşlemin Yasal Neticesi)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:4856174) YENİDOĞAN Mah.si, 19N-IIa Pafta, 7758 Ada, 16 Parsel 123 m2 ARSA, Cilt:51 Sayfa:4972 Ana Sayfa
ZH(10617180) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:13231064) KEMAL TOKDEMİR : MEHMET Oğlu adlarına kayıtlı iken;
Yapılan İstem :
Yukarıda özellikleri belirtilen YENİDOĞAN Mah. 7758 Ada 16 Parsel'in tamamı , KEMAL TOKDEMİR adına kayıtlı iken; ESKİŞEHİR 2.SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 08/07/2008 tarih ve 206/1773 ESAS 2007/2107 KARAR ve 2008/18 SATIŞ sayılı kararı gereğince işbu taşınmazın ½ 'şer hisselerle ve toplam 22.000,00-(YİRMİİKİBİN) YTL.bedelle bizler FİLİZ SOYSAL ve GÜLSEREN TOKDEMİR adlarımıza satışı yapılmış ve satış 23/06/2008 tarihinde kesinleşmekle;taşınmaz üzerindeki haciz ve beyanların terkin edilerek adlarımıza tescilini talep ederiz.

Taraf	**Taraf**
GÜLSEREN TOKDEMİR	**FİLİZ SOYSAL**

Tapu Sicil Müdürü	**Semanur Topsakaloğlu**			
Hilmi Kısaağıl				
Müdür	**Düzenleyen Memur**	**Tescili Yapan**	**İşlemi Kontrol Eden**	**Tescili Kontrol Eden**

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :
(Malik)
> KEMAL TOKDEMİR, MEHMET, (SN:13231064)
(Yeni Malik)
> GÜLSEREN TOKDEMİR, EKREM, ÜNZİLE, ESKİŞEHİR, 01/09/1942, ESKİŞEHİR, MERKEZ, HUZUR, Cilt:30, Aile:151, Sıra:1, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:31/10/2002, SeriNo:U06 529733, (SN:67541801) , Adres:HUZUR MAH. YEŞİLBAĞLAR SK. 69/ ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR,
(Yeni Malik)
> FİLİZ SOYSAL, KEMAL, GÜLSEREN, ESKİŞEHİR, 29/12/1971, ESKİŞEHİR, MERKEZ, SEPETÇİ, Cilt:176/01, Aile:40, Sıra:28, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:11/09/1996, SeriNo:G06:337197, (SN:67541860) , Adres:KIRMIZITOPRAK MAH. BAHARGÜLÜ SK. 10/2 ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR,

Harç	**Tahsil Edilen Tutar**
DS(Döner Sermaye)	110,00YTL (YÜZONYTL)
TH-20-A(Tapu Harcı)	185,63YTL (YÜZSEKSENBEŞYTL ALTMIŞÜÇYKR)

Tapu Senedi / İpotek Belgesini aldım.

2008 yılı 6972_BasvuruNolu_TescilIstemBelgesi_Kurum1749_IslemID_37506011.doc

Belge 2.1: İzale-i şuyu satışı tescil istem belgesi

UYGULAMA FAALİYETİ

Müşterek mülkiyet durumundaki taşınmazın ihale ile satışı yapılmıştır. Bu satışın neticesinde (kesinleşmiş satış kararı koşullarına göre) tapu sicil müdürlüğünde yapılması gereken işlemleri hatırlayarak belgeleri düzenleyiniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ediniz.	➢ İstenen belgeleri hatırlayarak belge bilgilerini inceleyiniz.
➢ Kısıtlamalarla (takyidatlarla) ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaların olup olmadığının kontrolünü yapınız.
➢ Mahkeme tarafından hazırlanmış kesin satış kararını inceleyiniz.	➢ Kesin satış kararındaki koşullara dikkat ediniz.
➢ Kesinlenmiş satış kararı gereğince tescil istem belgesi hazırlayınız.	➢ Satış sonucunda taşınmazların yeni maliklerinin kontrolünü yapınız.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Maliklerin tespitini yapınız.
➢ İlgili mahkemeyi bilgilendiriniz.	➢ İhale koşullarının uygunluğunu kontrol ediniz.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ediniz.	➢ Tescilin uygunluğunu kontrol ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1.	Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ettiniz mi?		
2.	Kısıtlamalarla (takyidatlarla) ilgili bilgi verildi mi?		
3.	Mahkeme tarafından hazırlanmış kesin satış kararını incelediniz mi?		
4.	Kesinlenmiş satış kararı gereğince tescil istem belgesi hazırladınız mı?		
5.	Tapu senedini hazırladınız mı?		
6.	İlgili mahkemeyi bilgilendirdiniz mi?		
7.	Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. İzale-i şuyu satışının tapuya tescili için tapu sicil müdürlüğünce mahkeme satış memurluğunun …… …… istenir.

2. Harçlar Kanunu'na göre, ihale kararında yazılı satış bedeli üzerinden her iki taraftan ayrı ayrı …….. …… oranında harç tahsil edilir.

3. Satış müzekkeresinde ihalenin ……. olduğu belirtilmelidir.

4. Satış müzekkeresinde ……. …… gösterilmiş olması gerekir.

5. İzale-i şuyu, …… giderilmesi demektir.

6. İzale-i şuyu satışının …….. ……. tapu sicil müdürlüğünce yapılır.

7. İzale-i şuyu hissedarların anlaşamaması hâlinde mahkeme kararı ile taşınmaz malın …… ……. anlamına gelir.

8. İhale …… arasında veya üçüncü kişilere açık olarak yapılabilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–3

AMAÇ

Tapu Sicili Tüzüğü'ne uygun olarak cebri satışların tescilini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Tapu Sicil Tüzüğü'nde cebri satışlarla ilgili bölümleri inceleyerek arkadaşlarınızla paylaşınız.

3. CEBRİ SATIŞLARIN TESCİLİ

Cebri icra satışı, borçlulara ait taşınmaz malın borcu tahsil amacıyla icra müdürlüğü kanalıyla satılarak tapuya ihale alıcısı adına tescili işlemidir.

Resim 3.1: Taşınmazın icra müdürlüğü tarafından satışı

3.1. İstenen Belgeler

Cebri icra satışının tapuya tescili için tapu sicil müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir.

- İcra müdürlüğünün satış müzekkeresi
  Bu müzekkerede;
  - İhalenin kesinleşmiş olduğunun belirtilmesi,
  - İhale alıcısının nüfus bilgilerinin ve üzeri mühürlenmiş fotoğrafının bulunması,
  - İhale bedelinin gösterilmiş olması gerekir.
- İstem bizzat yapılıyorsa ihale alıcısının nüfus cüzdanı veya pasaportu ile iki adet fotoğrafı
- İstem temsilen yapılıyorsa temsil belgesi ve temsilcinin nüfus cüzdanı veya pasaportu ile fotoğrafı

3.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Cebri satış işleminin tapu sicil müdürlüğünde tescil istem belgesinin yazımı aşağıdaki örnekteki gibi yapılır.

Örnek:

1) Niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı Süleyman ÜNAL adına kayıtlı olup bu defa gayrimenkul satış icra dairesi müdürlüğünün 07/08/1999 tarih ve 1999/92 sayılı yazıları ile iş bu arsa payının tamamı yarı yarıya olmak üzere 2.030. (ikibinotuz) TL bedelle Mehmet ÇELİMLİ ve Hurşit KÖSENİ'ye cebri yoldan satışı yapılarak hacizsiz, ipoteksiz ve tedbirsiz olarak tesciline karar verildiğinden mesken üzerindeki belirtilen hacizlerin, ipoteklerin ve tedbirin yukarıdaki tescil yazısı gereğince terkin edilerek ben Hurşit KÖSENİ kendi adıma asaleten ve Mehmet ÇELİMLİ'nin Trabzon 3. Noterliğinden verdiği 05/08/1999 gün ve 32457 yevmiye numaralı vekaletnameye istinaden onun adına vekaleten adımıza tescilinin yapılmasını arz ve talep ederim.

2) Niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı Hakkı YETKİNGÖZ adına kayıtlı iken; bu defa ekte ibraz ettiğim Şemdinli Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğunun 10/07/1999 tarih, 1999/16 sayılı yazıları gereğince 5.000. (beşbin) TL bedelle ben Pınar ERLER adına ihale edilmekle tescilini arz ve talep ederim.

3.3. Tapuya Tescili

Cebri satış işleminin tapu kütüğüne tescili aşağıdaki örnekteki gibi yapılır.

			9.9.200	5456
~~Süleyman ÜNAL: Mehmet oğlu~~	~~Tam~~	~~Kadastro~~	~~7.7.196~~	~~4567~~
Mehmet ÇELİMLİ: Ali oğlu	.½	Cebri Satış	9.9.200	5456
Hurşit KÖSENİ: Yakup oğlu	½	Cebri satış	9.9.200	5456

3.4. Tapu Senedinin Yazımı

Cebri satış işleminin tapu senedinin yazımı aşağıdaki örnekteki gibi yapılır.

Örnek:

İşbu taşınmaz malın tamamı Süleyman ÜNAL adına kayıtlı iken, gayrimenkul satış icra dairesi müdürlüğünün 07/08/1999 tarih ve 1999/92 sayılı yazılarına göre cebri satışının tesciline istinaden düzenlenmiştir

3.5. İşlemin Mali Yönü

Cebri icra müzekkerelerinin tapuya tescilinde,

- Harçlar Kanunu'na göre müzekkerede yazılı satış bedeli üzerinden her iki taraftan ayrı ayrı binde 15 oranında harç tahsil edilir.
- İhale eski tarihli ise ihale bedeli üzerine yeniden değerleme oranı uygulanır. İhalede satıcının ödemesi gereken harç icra dairesince tahsil edilmiş ise sadece alıcının harcı alınır.

- Varsa veraset ve intikal vergisi ilişiği kestirilir. İcra dairesince bu verginin kesilerek vergi dairesine yatırıldığı belirtilmişse ilişik belgesi aranmaz.
- Ayrıca döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Gayrimenkul Satış Vaadine Dayanan Cebri Tescil Kararı Verilmesi İstemi

…….. MAHKEMESİNE

DAVACI :
VEKİLİ :
DAVALI :
KONU : Gayrimenkul satış vaadine dayanan cebri tescil kararı verilmesi istemi
AÇIKLAMALAR :

1-) Müvekkilim … davalı … İle .. İli … İlçesi, … Ada … sayılı parselde bulunan … metrekarelik arsanın satımı konusunda … 16. Noterliğinde düzenlenen …/…/… tarih ve …/… yevmiye numaralı gayrimenkul satım sözleşmesi yapmıştır.

2-) Gayrimenkul satım sözleşmesine göre davalı …/…/… tarihinde adı geçen arsasını müvekkilime devredeceği vaadine karşılık, müvekkilim de arsa bedeli olan toplam … TL'nin … TL'sini peşin olarak ödemiş, … TL'yi de devir tarihinde ödeneceği konusunda anlaşılmıştır.

3-) Sözleşmedeki devir tarihinin geçmiş olmasına ve davalıya çekilen ihtara rağmen davalı, adı geçen arsanın devrine yanaşmamaktadır. Ayrıca müvekkilim, davalının arsayı üçüncü kişilere satacağına dair duyumlar almıştır.

4-) …/…/… tarihli gayrimenkul satım vaadi sözleşmesinde belirtilen devir süresinin geçmiş olmasına rağmen davalı devir işlemlerine yanaşmadığından ve söz konusu arsayı üçüncü kişilere devretme tehlikesi bulunduğundan ihtiyati tedbir talebiyle dava açılması zorunlu hâle gelmiştir.

HUKUKİ NEDENLER : 1512 S. K. m. 60 ve ilgili mevzuat
HUKUKİ DELİLLER : …/…/… tarihli Gayrimenkul Satım Vaadi Sözleşmesi, tapu kayıtları, davalıya çekilen ihtarname, tanık beyanları ve diğer deliller
SONUÇ VE İSTEM :Yukarıda açıkladığımız nedenlerle, arsanın üçüncü kişilere devrine engel olunmak üzere tapu kaydı üzerine tedbir konulmasına, tapuda davalı adına tescilli bulunan arsanın tescilinin iptali ile müvekkilim adına tesciline, yargılama giderlerinin davalıya yükletilmesine, karar verilmesini Yüce Mahkemenizden saygıyla talep ederim. …/…/…
Davacı Vekili
Av.

Belge 3.1: Cebri tescil kararı istem belgesi örneği

UYGULAMA FAALİYETİ

İcra müdürlüğü tarafından satışı yapılan bir taşınmazın satış kararına ait belgeyi temin ederek (satış müzekkeresi) içeriğini inceleyiniz.

Bu satış müzekkeresine göre taşınmaz malın işlemlerini işlem basamaklarına uygulayınız.

NOT: Satış müzekkeresini İcra müdürlüğünden, takip bürolarından tapu dairelerinden bulabilirsiniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İcra müdürlüğünden satış müzekkeresi alarak kontrol ediniz.	➢ Taşımazın özelliklerini belirleyiniz.
➢ İstemin bizzat veya temsilen yapılmasına göre istenen evrakların kontrolünü yapınız.	➢ İstemin şeklini tespit ediniz.
➢ Kısıtlamalarla (takyidatlarla) ilgili bilgilendirme yapınız.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ Kesinlenmiş satış kararı gereğince tescil istem belgesi hazırlayınız.	➢ Satış müzekkeresinin içeriğine göre yazımını tasarlayınız.
➢ Yapılan işlemi kontrol ettiriniz.	➢ İşlemlerin eksiksiz olmasına dikkat ediniz.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Taşınmaz malın maliklerini belirleyiniz.
➢ İlgili mahkeme/icra dairesini bilgilendiriniz.	➢ Bilgilendirme yazısını hazırlayınız.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ediniz.	➢ Tescilin uygunluğunu kontrol ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1.	İcra müdürlüğünden satış müzekkeresi alıp kontrol ettiniz mi?		
2.	İstemin bizzat veya temsilen yapılışına göre istenen evrakların kontrolünü yaptınız mı?		
3.	Kısıtlamalarla (takyidatlarla) ilgili bilgilendirme yaptınız mı?		
4.	Kesinlenmiş satış kararı gereğince tescil istem belgesi hazırladınız mı?		
5.	Yapılan işlemi kontrol ettirdiniz mi?		
6.	Tapu senedini hazırladınız mı?		
7.	İlgili mahkeme/icra dairesini bilgilendirdiniz mi?		
8.	Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Cebri satışları tescilinde …….. …….. gereğince müzekkerede yazılı satış bedeli üzerinden, her iki taraftan ayrı ayrı binde 15 oranında harç tahsil edilir.

2. Tapu sicil müdürlüğünce …….. …….. satış müzekkeresi istenir.

3. Cebri icra satışı, borçlulara ait taşınmaz malın borcu tahsil amacıyla icra müdürlüğü kanalıyla satılarak tapuya …….. …… adına tescili işlemidir.

4. İstem bizzat yapılabileceği gibi …… de yapılabilir.

5. Cebri icra satışının ……. …….. tapu sicil müdürlüğünce yapılır.

6. İcra müdürlüğünün …… ……... ihalenin kesinleşmiş olduğu belirtilmelidir.

7. İcra müdürlüğünün satış müzekkeresinde ……. bedeli gösterilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–4

AMAÇ

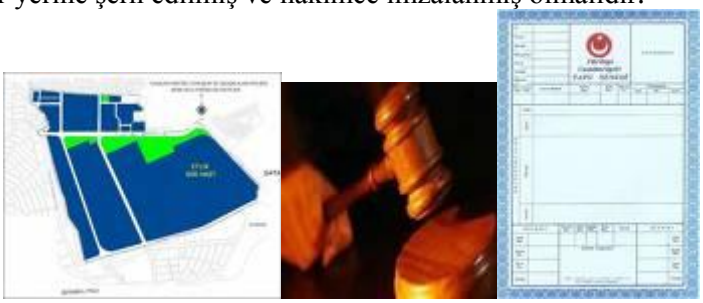
Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak miras payının temliki işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Taşınmazlarda tescil, terkin, değişiklik ve düzeltmelerle ilgili ekip çalışması yaparak mahkeme kararları temin ediniz.
- Gruplar, konularının (mahkeme kararının) içeriğini ve yapılacak işlemleri arkadaşlarıyla paylaşarak bilgilendirme yapabilir.

4. MAHKEME KARARININ TESCİLİ

Tapu sicilinde tescil, terkin, değişiklik ve düzeltme yapılmasını gerektiren mahkeme kararları ilgilisinin istemi hâlinde infaz edilir. İnfazı için kesinleşmiş olması ve kesinleştiği, kararın uygun bir yerine şerh edilmiş ve hâkimce imzalanmış olmalıdır.



Resim 4.1: Taşınmazların mahkeme kararı ile tapuya tescili

Mahkeme kararlarının infazı için tescil istem belgesi düzenlenmektedir.

4.1. İstenilen Belgeler

Mahkeme kararlarının infazı istenirse tapu sicil müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir:

- Üzerinde kesinleşme şerhi bulunan mahkeme kararı
- İstemde bulunanın mahkeme kararında adı geçen kimse olduğunu belirlemek için nüfus cüzdanı veya pasaportu; biri istem belgesine, diğeri tapu senedine yapıştırılmak üzere iki adet vesikalık fotoğrafı
- İstem temsilen yapılıyorsa temsil belgesi ve temsilcinin nüfus cüzdanı veya pasaportu ile bir adet vesikalık fotoğraf

4.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Mahkeme kararının içeriğine göre tapu sicil müdürlüğünde tescil istem belgesi hazırlanır ve taşınmaz malın tapuya tescili yapılır.

Hükmen Tescile Esas Mahkeme Kararı Örneği

T.C.
ANKARA
ASLİYE 20. HUKUK MAHKEMESİ

……
HÜKÜM:

Açıklanan nedenlerle:

1) Toplanan tüm kanıtlara, özellikle Adli Tıp Kurumunun ..... gün ve..... sayılı raporuna göre; davacının miras bırakanı ..... nın vekaletnamenin düzenlendiği ..... tarihinde hukuki ehliyetini haiz olmadığı saptanmakla, bu vekaletnameye dayanılarak yapılan satış işlemi ve tasarrufların geçersiz olduğunun kabulü ile, dava konusu edilen ve tapuya ..... adına kayıtlı bulunan Ankara Çankaya İlçesi 1. Bölge Kavaklıdere Mahallesi..... ada..... parseldeki ..... arsa paylı apartmanın..... Kat.... nu.lı bağımsız bölüme ait tapu kaydının davacının murisi .....'ın vekalet yoluyla satışından geçen ..... hissesine isabet eden kısmının iptaline ve ..... nın mirasçısı olan davacı ..... adına tesciline...

Tescil İstem Belgesi Örneği

1) Niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı ÇANKAYA İlçesi Kavaklıdere Mahallesi ..... ada..... parseli teşkil eden ..... m^2 miktarındaki kagir apartmanın ..... arsa paylı ..... kat..... nu.lı meskeninin tamamı ..... adına kayıtlı iken; Ankara 20. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin ..... tarih ..... esas ve ..... karar sayılı mahkeme ilamına istinaden, taşınmaz malın ..... payının ben ..... adına tescilinin yapılmasını, hükmen tescil için beyanda bulunduğum değerin bu gayrimenkulün emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmaması gerektiğini bildiğimi aksi takdirde kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte ödeyeceğimi arz ve talep ederim.

2) Niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı ..... adına kayıtlı olup ben..... ibraz ettiğim Ankara 8. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin ..... tarihinde kesinleşmiş ..... tarih ..... esas ..... karar sayılı ilamına göre malik adının tapu kaydından iptali ile bu bağımsız bölümün hükmen adıma tescil edilmesini talep ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre yukarıda gösterilen değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın V.U.K'ya göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından tarafıma bildirildiğini beyan ederim.

4.3. Tapuya Tescili

Mahkeme kararının tapuya tescili aşağıdaki gibidir.

A kişisi: B kızı-	Tam-	Hükmen	20.10.2005 – 5600

4.4. Tapu Senedinin Yazımı

Mahkeme kararının tapu senedinin yazımı aşağıdaki gibidir.

İşbu taşınmaz malın tamamı ..... adına kayıtlı iken, Ankara 8. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin ..... tarihinde kesinleşmiş ..... tarih ..... esas ..... karar sayılı ilamına göre hükmen tesciline istinaden düzenlenmiştir.

4.5. İşlemin Mali Yönü

- Harçlar Kanunu uyarıca, on binde 5 oranında harç tahsil edilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Yevmiye No :_____
Tarih :_____

TESCİL İSTEM BELGESİ

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Odunpazarı 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
İşlem Tanımı : Mahkeme Kararı İle Satış (Şufa Gibi)(Hükmen Tescil)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:4848225) YENİDOĞAN Mah.si, 188 Pafta, 2085 Ada, 42 Parsel 330 m2 ARSA, Cilt:2 Sayfa:104 Ana Sayfa
ZH(10602174) 1/2 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:13216719) KADİR YILMAZ : İSMET Oğlu adlarına kayıtlı iken;
Yapılan İstem :
Yukarıda özellikleri belirtilen YENİDOĞAN Mah. 2085 Ada 42 Parselin 1/2 hissesi KADİR YILMAZ, adına kayıtlı iken; ESKİŞEHİR 3.SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 28/02/2008 tarih 22/07/2008 kesinleşme tarihli ve 2007/1529 ESAS-2008/303 KARAR sayılı Mahkeme Kararı gereğince, adıma tescilini ve bu taşınmazdaki kadim hissem ile birleştirilmesini talep eder bildirdiğim değerin emlak beyan değerinden düşük olmadığını bildiğimi ve bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden taraflar olarak müteselsilen sorumlu olduğumuzu, kabul ederim/ederiz.

Taraf

MEHMET KURT

Tapu Sicil Müdürü **Hilmi Kısaağıl** **Müdür**	**Semanur Topsakaloğlu** **Düzenleyen Memur**	**Tescili Yapan**	**İşlemi Kontrol Eden**	**Tescili Kontrol Eden**

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :
(Malik)
> KADİR YILMAZ, İSMET, KEZBAN, DEMİRCİ, 25/07/1963, ESKİŞEHİR, SİVRİHİSAR, DEMİRCİ KÖYÜ, Cilt:38, Aile:29, Sıra:21, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:02/05/2005, SeriNo:N09 956069, (SN:13216719) , VergiNo:9710143280, Adres:YENİ MAHALLE,4.DERE ISLIK SOKAK NO:10/6 ESKİŞEHİR,

(Yeni Malik)
> MEHMET KURT, MUSTAFA, KERİME, TAŞLIK, 10/02/1936, ESKİŞEHİR, SEYİTGAZİ, TAŞLIK, Cilt:27, Aile:3, Sıra:22, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:18/08/2003, SeriNo:E09:072296, (SN:13216715) , **TC. KİMLİK NO:....** Adres:DELİKLİTAŞ MAHALLESİ KILIÇ SOKAK N:27/1 ESKİŞEHİR,

Harç	**Tahsil Edilen Tutar**
DS(Döner Sermaye)	110,00YTL (YÜZONYTL)
TH-13-B(Tapu Harcı)	252,00YTL (İKİYÜZELLİİKİYTL)

Tapu Senedi / İpotek Belgesini aldım.

Belge 4.1: Mahkeme kararı ile satış tescil istem belgesi

UYGULAMA FAALİYETİ

Öğrenme faaliyetine başlarken yaptığınız araştırmadaki mahkeme kararının içeriğini göz önünde bulundurarak bu kararda bahsedilen taşınmazın tescil işlemini gerçekleştiriniz.

Tapu sicil kaydında aşağıdaki önerilere dikkat ederek işlem basamaklarını uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ediniz.	➢ Belge içeriklerini ve kayıt bilgilerini karşılaştırınız.
➢ Kısıtlamalarla (takyidatlarla) ilgili bilgilendirme yapınız.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ Kesinlenmiş mahkeme kararı gereğince tescil istem belgesi hazırlayınız.	➢ Kesinleşmiş mahkeme karar şartlarını inceleyiniz.
➢ Yapılan işlemi kontrol ettiriniz.	➢ İşlem aşamalarını ve hazırlanacak belgeleri hatırlayınız.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Taşınmazın maliklerinin tespitini yapınız.
➢ İlgili mahkemeyi bilgilendiriniz.	➢ İşlemin mahkeme kararı sonuçlarına uygunluğunu tespit ediniz.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiriniz.	➢ İşlemin tescil için uygunluğunu kontrol ediniz.
➢ Tapu kütüğüne tescil edilen işlemi kontrol ettiriniz.	➢ Hazırlanan belgeleri gözden geçiriniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1.	Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ettiniz mi?		
2.	Kısıtlamalarla (takyidatlarla) ilgili bilgilendirme yaptınız mı?		
3.	Kesinlenmiş mahkeme kararı gereğince tescil istem belgesi hazırladınız mı?		
4.	Yapılan işlemi kontrol ettirdiniz mi?		
5.	Tapu senedini hazırladınız mı?		
6.	İlgili mahkemeyi bilgilendirdiniz mi?		
7.	Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiniz mi?		
8.	Tapu kütüğüne tescil edilen işlemi kontrol ettirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Mahkeme kararlarının infazı için tescil …… ……. düzenlenir.

2. Mahkeme kararı ile tescil işleminde Harçlar Kanunu uyarıca, …… …. oranında harç tahsil edilir.

3. Tapu sicilinde tescil, terkin, değişiklik ve düzeltme yapılmasını gerektiren……. …… ilgilisinin istemi hâlinde infaz edilir.

4. Mahkeme kararı ile tescil işleminde…….. …….. bulunan mahkeme kararının olması gerekir.

5. Mahkemedeki kesinleşme kararı şerh edilerek ve …… …….. imzalanır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–5

AMAÇ

Tapu Sicili Tüzüğü'ne uygun olarak idareler arasında taşınmaz mal devri işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki mal devri yapmış bir kamu kuruluşundan devir işlemleriyle ilgili bilgi alarak arkadaşlarınızla paylaşınız.

5. İDARELER ARASINDA TAŞINMAZ MAL DEVRİ

Bir idarenin ihtiyaç duyduğu taşınmaz mal başka bir idareye ait ise iki idare anlaşma yolu ile taşınmaz mal devri yapabilir. Bu devir resmî senet düzenlenerek tescil edilir.

T.C.
Resmî Gazete

Başbakanlık
Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğünce Yayımlanır

Kuruluş : 7 Ekim 1920	18 Aralık 2004 CUMARTESİ	Sayı : 25674

18 Aralık 2004 – Sayı : 25674 RESMÎ GAZETE Sayfa : 35

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası'nın:

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası Ana Yönetmeliği

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Kuruluş

Amaç

Madde 1 — Bu Yönetmeliğin amacı, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odasının amaçları, örgütlenmesi, işlev ve işleyişine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Resim 5.1: Resmî Gazete (İdareler arasındaki mal devri Resmî Gazete'de de yayınlanır.)

İdareler arasında anlaşma sağlanamadığı takdirde idari yargıya başvurulması gerekir. İdareler taşınmaz malın bedelinde anlaşamazlar ise ödenecek miktar Kamulaştırma Kanunu'na göre belirlenir.

Başka idareye devredilen taşınmaz malın beyanlar sütununa,

"Bu taşınmaz, malı devreden ... idaresinin izni dışında başka bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare Kamulaştırma Kanunu'nun 23. maddesi uyarınca taşınmaz malı geri alabilir." şeklinde kayıt düşülür.

5.1. İdareler Arasında Devre İlişkin Resmî Senet Örneği

BİR TARAFTAN……: ALTINDAĞ BELEDİYESİNİ TEMSİLEN AHMET KÖSE
DİĞER TARAFTAN : ANKARA İL ÖZEL İDARESİNİ TEMSİLEN ALTINDAĞ KAYMAKAMI AHMET BEYOĞLU

İşbu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı Ziraat Mahallesinde bulunan 9670 ada, 1 parsel numaralı 7953 m^2 miktarındaki arsa ve müfrez telsiz irsal istasyonunun 343680/14985312 payı Altındağ Belediyesi adına kayıtlı iken; bu kez Altındağ Belediyesi'ni temsilen Ahmet KÖSE Belediyenin 01.07.1996 gün 14.04/611-90 sayılı yazıları uyarınca bu payın tümünü amacında kullanılmak üzere 222 sayılı Yasa'nın 62 ve 65. maddeleri gereğince Ankara İl Özel İdaresi'ne bedelsiz olarak devrettiğini ve adına tescilini istediğini; diğer taraftan Ankara İl Özel İdaresi'nin ..... tarih ..... sayılı yetki yazısına istinaden Özel idareyi temsilen Altındağ Kaymakamı Ahmet BEYOĞLU da bu bedelsiz devir işlemini yukarıda yazılı şartlarla aynen kabul ettiğini ve bu taşınmaz malda daha önceden bulunan 14641632/14985312 payları ile birleştirilerek tescilini istediğini, birlikte ifade ettiler.

5.2. İşlemin Mali Yönü

- Harçlar Kanunu uyarınca her iki idareden ayrı ayrı binde 15 oranında harç tahsili gerekir.
- Devrin bedelli veya bedelsiz ayrımı yapılmadan takdir edilen bedel üzerinden harç alınacağı belirtilmiştir.
- Tapu harçları ve bu kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Tapu kayıt bilgileri verilen maliyeye ait taşınmazın istediğiniz bir kuruma devrini önerileri dikkate alarak ve işlem basamaklarını uygulayarak yapınız.

İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgiler: (SN:4793280) KARAPINAR Mahallesi, 19N-IIIa Pafta, 9053 Ada, 7 Parsel 197m^2 ARSA, Cilt: 23 Sayfa: 2247 Ana Sayfa

NOT: Temsil yetki belgesi bularak da uygulamayı yapabilirsiniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Temsil yetkisini tespit ediniz.	➢ İdareyi temsil edecek kurum yetkilisini belirleyiniz.
➢ Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ediniz.	➢ Belge içeriklerini ve kayıt bilgilerini karşılaştırınız.
➢ Kısıtlamalarla (takyidatlarla) ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ Harç doğuran işlemlerde tahakkuk fişini düzenleyiniz.	➢ Ödenecek harç miktarını belirleyiniz.
➢ Resmî senedi hazırlayınız.	➢ Tescil koşullarını inceleyiniz. ➢ Yapılan işlemi kontrol ettiriniz.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Taşınmazın maliklerinin tespitini yapınız.
➢ Bilgi formunu hazırlayınız.	➢ Bilgilerin eksiksiz olmasına dikkat ediniz.
➢ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiriniz.	➢ İşlemin tescile uygunluğunu kontrol ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1.	Temsil yetkisini tespit ettiniz mi?		
2.	Belge ve kayıtların uygunluğunu tespit ettiniz mi?		
3.	Kısıtlamalarla (takyidatlarla) ilgili bilgi verdiniz mi?		
4.	Harç doğuran işlemlerde tahakkuk fişini düzenlediniz mi?		
5.	Resmî senedi hazırladınız mı?		
6.	Tapu senedini hazırladınız mı?		
7.	Bilgi formunu hazırladınız mı?		
8.	Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. İdareler arasındaki taşınmaz mal devrinde anlaşma sağlanamadığı takdirde ……. ……. başvurulması gerekir.

2. İdareler taşınmaz malın bedelinde anlaşamazlar ise ödenecek miktar ……. ……’na göre belirlenir.

3. Bir idarenin ihtiyaç duyduğu taşınmaz mal başka bir idareye ait ise iki idare anlaşma yolu ile …….. …….. …….. yapabilir.

4. İdareler arasındaki taşınmaz mal devrinde …… …… düzenlenerek tescil yapılır.

5. Tapu harçları ve kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan ……. …… ödenir.

6. Taşınmaz mal devrinde bedelli veya bedelsiz ayrımı yapılmadan takdir edilen bedel üzerinden …….. alınır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–6

AMAÇ

Tapu Sicili Tüzüğü'ne ve Kamulaştırma Yasası'na uygun olarak kamulaştırma işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Kamulaştırma Yasası'nı inceleyerek kamulaştırılacak yerlerin tespitini ve kamulaştırma aşamalarını araştırınız. Araştırma sonucunda edindiğiniz bilgileri arkadaşlarınızla paylaşınız.

6. KAMULAŞTIRMA

Kamulaştırma, devlet veya kamu tüzel kişilerince kamu yararına, karşılığını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamına veya bir kısmına el konulması veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi işlemidir.

Resim 6.1: Yol yapımı için kamulaştırma

Kamulaştırmanın tapuya tescili malikin rızasıyla (rızaen) veya mahkeme kararı ile (hükmen) yapılmaktadır. Trampa yoluyla da kamulaştırma yapılması mümkündür.

Kamulaştırılacak taşınmaz malın maliki kamulaştırmayı kabul ettiğinde Tapu Kanunu'na göre tapu sicil müdürlüğünce resmî senet düzenlenir. Bu resmî senedi taşınmaz maliki ile kamulaştırmayı yapan idarenin temsilcisi imzalar.

Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir, vakıf şerhi ve benzeri takyitler bulunması kamulaştırmaya engel değildir. Taşınmazın mülkiyetinin davalı olması da kamulaştırmayı engellemez.

6.1. İstenen Belgeler

Kamulaştırmanın tescili için tapu sicil müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir:

- Kamulaştırıcı idarenin temsilcisini de gösterir yazılı talebi
- Kadastro müdürlüğünün üst yazısına ekli kamulaştırma haritası ve ekleri (3 takım dosya)
- Taşınmaz maliki ve kamulaştırıcı idare temsilcisinin nüfus cüzdanları ile malikin bir adet fotoğrafı
- Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge (İdare vergiden muafsa idarenin vergi numarası aranmaz.)

6.2. Resmî Senet Yazımı

Kamulaştırma işlemlerinde tapu sicil müdürlüklerinde resmî senet yazımı aşağıdaki gibi yapılır.

BİR TARAFTAN…..: Ali TANILIR : Hikmet oğlu (Vergi Nu.:….)
DİĞER TARAFTAN: Karayolları genel müdürlüğünü temsilen İzzet SEVİŞ aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

İşbu resmî senedin arka sayfasındaki özel sütunlarında bütün özellikleri yazılı, Kastamonu İli Merkez İlçe Kurtu Mahallesi Ilıman Handabaş Mevkiinde kain 150 ada 44 parseli teşkil eden 40 m^2 miktarlı bahçe vasıflı parselin tamamı Hikmet oğlu Ali TANILIR adına kayıtlı iken; bu kez, iş bu taşınmaz malın tamamı İstanbul – Kastamonu - Samsun Devlet Yolunun Kastamonu şehir içi geçişi nedeniyle Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğünün 17.12.1992 Tarih 56646 sayılı ve Ankara 29. Noterliği tarafından tasdikli 22.12.1992 Tarih 24686 sayılı talepleri kıymet takdir raporu ve kamu yararı kararı gereğince kamulaştırıldığından iş bu malik taşınmaz malının tamamını 12.080.000 TL (onikibin) TL bedeli karşılığında Karayolları Genel Müdürlüğüne devrettiğini ve kamulaştırıcı idare adına tescilini talep ettiğini, diğer taraftan Karayolları Genel Müdürlüğünü temsilen İzzet SEVİŞ de iş bu yukarıda yazılı taşınmaz malın tamamını aynı bedel ve şartlarla devraldığını, Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescilini talep ettiğini beyan etmiştir.....

6.3. Tapuya Tescili

Kamulaştırma işlemlerinin tapu kütüğüne tescili aşağıdaki gibi yapılır:

			5.5.2000 2376
~~Ali TANILIR: Hikmet oğlu~~	~~Tam~~	~~İntikal~~	~~3.4.1986 1743~~
Karayolları Genel Müdürlüğü	Tam	Kamulaştırma	5.5.20002376

6.4. Tapu Senedinin Yazımı

Kamulaştırma işlemlerinde tapu senedi aşağıdaki gibi yazılır.

> İşbu taşınmaz malın tamamı Hikmet oğlu Ali TANILIR adına kayıtlı iken İstanbul – Kastamonu - Samsun Devlet Karayolunun Kastamonu şehir içi geçişi nedeniyle Karayolları Genel Müdürlüğünce kamulaştırıldığından bu kamulaştırma işleminin tesciline istinaden düzenlenmiştir.

6.5. İşlemin Mali Yönü

- Kamulaştırma işleminin tescilinde, kamulaştırıcı idare harçtan muaf değilse kamulaştırma bedeli üzerinden satıcı ve alıcıya ait toplam, binde 30 oranındaki harcın idareden tahsili gerekir.
- Trampa şeklinde yapılan kamulaştırmalarda harçların trampada olduğu gibi her taşınmaz için ayrı ayrı hesaplanması gerekir.
- İrtifak hakkı kurulması şeklinde yapılan kamulaştırmalarda kamulaştırıcı idareden, kamulaştırma bedeli üzerinden, binde 15 oranında harç tahsili gerekir.

Bir idareye taşınmaz devrinin kamulaştırma mı, satış mı olduğunu ayırmak için kamu yararı kararının olup olmadığına bakılır. Kamu yararı kararı varsa kamulaştırma sayılır.

6.6. Kamulaştırma Şekilleri

Kamulaştırma çeşitleri aşağıdaki gibidir.

6.6.1. Rızai Ferağ Verilecekse (Satın Alma Usulü)

Kamulaştırma Kanunu'na göre tapuda kayıtlı olan taşınmaz malların kamulaştırmalarında satın alma usulü öncelikle uygulanmalıdır.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak gerektiğinde sanayi ve ticaret odalarından ve mahallî emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahminî bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla komisyonu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahminî bedeli belirtmeksizin kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmî taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması hâlinde komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır. Tespit edilen tahminî değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiilî vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır.

İdarece anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hâle getirilerek bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ vermesi istenilir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi hâlinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılamaz.

6.6.2. Mahkeme Kararı ile Tescil Yapılma Durumu

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması hâlinde idare, bedel tespiti ve bu hususta diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle bu bedelin, peşin veya taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Mahkemece malike yapılacak tebligatta;

- Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevki, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü,
- Malik veya maliklerin ad ve soyadları,
- Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,
- Tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,
- Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,
- Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,
- Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,
- Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği belirtilir.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahallî gazete çıkıyor ise bu mahallî gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hâkim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması hâlinde hâkim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve işlem yapar.

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları hâlinde hâkim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek muhtarın beyanı da alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak taşınmaz malın değerini belirten raporlarını on beş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hâkim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Tarafların bedelde anlaşamamaları hâlinde gerektiğinde hâkim tarafından on beş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir. Bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise istek hâlinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

6.6.3. Takyitli Yerlerin Kamulaştırılması

Taşınmaz malların takyit süresinin dolmamış ve ipotekli olması kamulaştırmaya engel değildir.

Kısmen veya tamamen yapılacak kamulaştırmalarda,

- Kamulaştırma bedelinden, kamulaştırılan kısma isabet eden ipotek miktarı, ipoteği kaldırmak suretiyle tescil işlemi yapılmalıdır.
- Malikin sorumluluğunda kalan kısmın tapu kaydına bakiye kalan borç için ipotek ve takyit (kısıtlama) şerhi yazılmalıdır.

Taşınmaz mal üzerinde ipotek, haciz ve benzeri takyitler olsa bile ilişkisiz olarak kamulaştıran idare adına tescil edilmesi gerekir. Ancak tescilinden sonra, kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınmak üzere konunun ayrıntılı olarak kamulaştırma bedelinin yatırılmış olduğu banka ile ipotek alacaklılarına haciz ve benzeri takyitleri koyduran kuruluşlara ve kamulaştıran idareye bildirilmesi gerekir (M.K. 927. mad.).

6.6.4. Kısmi Kamulaştırma

Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;

- Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarıdır.
- Kamulaştırma dışında kalan kısmında, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktardır.
- Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek kamulaştırılan kısmın tayin edilen bedelinden artan değerin çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, hava gazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilecek duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur.

Kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hâllerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar; çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hâllerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu hususları düzenleyen yönetmelik, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca; İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Tarım ve Orman Bakanlıkları, Köy İşleri ve kooperatiflerinin görüşü de alınmak suretiyle hazırlanır. Bu yönetmelik, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konur ve Resmî Gazete'de yayımlanır. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de göz önünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde hazineye bedelsiz olarak devredebilir.

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, önce paydaşlar arasında bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma, bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

Doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

6.6.5. Hisseli Yerlerin Kamulaştırılması

İştirak hâlinde mülkiyet olarak tasarruf edilen taşınmaz malların kamulaştırılması:

Taşınmaz malın mülkiyeti, kamulaştırmayı yapan idareye geçmekte ve maliklerin hakları bedele dönüşmektedir. Bu nedenle iştirak hâlinde malik olunan taşınmaz malın tamamının ya da bir kısmının kamulaştırılması hâlinde, bütün paydaşların aynı anda feragat vermeleri zorunlu olmadığından paydaşlardan birinin başvurusu hâlinde iştirak hâli bozularak onun payını kamulaştıran idareye satışının yapılması gerekmektedir.

6.6.6. Yapılı Taşınmazın Kısmi Kamulaştırılmasında İfrazen Oluşan Parsellerin Vasfı

Yapılı taşınmazlarda kısmi kamulaştırma şeklinde düşünülür ve uygulanır. Bu nedenle kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki yapı için cins değişikliği yapılarak işlem gerçekleştirilebilir.

6.7. Tescilin Şekli

Kamulaştırmada tescil, kamulaştırılan yerin konumuna göre şu şekillerde yapılır.

- Kamulaştırılan yerin tamamı tescile tabi ise
- Kamulaştırılan parselin tamamı terkine tabi ise
- Kamulaştırma ifrazı gerektiriyorsa

6.7.1. Kamulaştırılan Yerin Tamamı Tescile Tabi İse

Kamulaştırılan kısmın idare adına tescil edileceğinden ifraz zorunludur.

Yapılacak pay kamulaştırmalarında, fiilî bölünmenin varlığını araştırmak kamulaştırmayı yapan idarenin görevi olduğundan, kamulaştırılan kısmın o kişiye ait olduğunun, hissesi kadar yer işgal edip etmediğinin ve herhangi bir ihtilaf bulunmadığının idarece yazılı olarak bildirilmiş olması aranılmalı ve tescil işlemi yapıldıktan sonra diğer paydaşlara Medeni Kanun gereğince tebligat yapılmalıdır.

Ayrıca kamulaştırma ile taşınmaz mal mülkiyeti veya irtifak hakkı kamulaştırmayı yapan idareye intikal ettiğine göre İmar Kanunu hükümlerine göre belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranılmasına gerek yoktur.

Diğer taraftan, her ne kadar irtifak hakkının oluşumu için taşınmaz mal maliklerinin tamamının kanunen akde iştiraki zorunludur. Kamulaştırmada, idare kamulaştırma yolu ile irtifak hakkını, Medeni Kanun gereğince tescilden evvel iktisap ettiği ve paydaşların hakları bedele dönüştüğünden istemde bulunan paydaşların payları üzerinde irtifak hakkı tesisinde sakınca bulunmamaktadır.

Kamulaştırmayı yapan idarece, taşınmaz mala hemen el konulmasına gerek görüldüğü hâllerde, ileride çıkacak bazı sakıncaların ortadan kaldırılması ve bir haksızlığa meydan verilmemesi için o taşınmaz mal üzerinde bulunan yapı, ağaç ve ürün gibi kıymet takdirine esas olabilecek şeylerin niteliklerinin tespit ettirilerek taşınmaz malın mahkemece idare adına tescil edilmesine karar vereceği hükme bağlanmıştır. Taşınmaz malların tapu idaresince kamulaştıran idare adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tescili için mal sahibinin rızasına dayanan ferağ işlemini kural olarak kabul etmiştir. Kamulaştırma nedeniyle rızaen ferağ verilmesi hâlinde, diğer akitlerde olduğu gibi resmî senet düzenlenmesi ve tescilin buna göre yapılması gerekir. Mal sahibinin rızaen ferağ vermemesi hâlinde ise tescil veya sicilden terkin için adli yargıdan karar alınması gerekmektedir.

İster idare adına tescil ister terkin kararı verilmiş olsun, mahkeme kararları, tescil için Medeni Kanuna göre "taşınmaz mal malikinin yazılı beyanı" yerine geçer ve taşınmaz mal tamamen veya kısmen idare adına tescil veya sicilden terkin edilir.

6.7.2. Kamulaştırılan Parselin Tamamı Terkine Tabi İse

Kamulaştırılan ve terkine tabi yer, taşınmaz malın kenarına isabet ediyorsa;

- Kamulaştırılan kısmın maliki tek veya birden fazla ve takrire yanaşıyorsa (Takrir; malikin resmî senet veya tescil istem belgesini "okudum" yazarak imzalamasıdır.);

Payları kamulaştırılan malik veya maliklerin pay veya paylarının tamamı kamulaştırılmış ise isim veya isimlerin tapu kaydından terkini ile geri kalan maliklerin paylarının toplamı payda kabul edilerek ve eski kaydın malik sütunu kaydın maliklerin talebi ve oluru aranmadan resen düzeltilmelidir.

Payları kamulaştırılan malik veya maliklerin, paylarının bir kısmı kamulaştırılıyorsa; kamulaştırılan kısım hangi paydaş veya paydaşların payına isabet ediyor ise onların paylarından bu miktar düşünülmeli, tüm paydaşların paydaları ise yukarıdaki açıklamaya göre yeniden düzeltilmelidir.

- Maliki birden fazla fakat aynı anda takrire yanaşmıyorlarsa;

Kamulaştırılan miktar ana taşınmaz malın miktarından düşülerek ayrı bir sahifeye ana taşınmazın parsel sayısı bölü (A) harfi verilmek suretiyle (örnek 57/A) payları kamulaştırılan kişiler adına tescil edilir. Rıza yoluyla ferağa yanaşanların ferağ takrirleri alınmak suretiyle ferağ veren paydaşın, tapu kütüğünün mülkiyet sütunundaki ismi kırmızı mürekkeple çizilerek çizilen ismin üzerine "Terkin edilmiştir." ibaresi, iktisap sütununa da "Kamulaştırma" ve yevmiye tarih ve numarası yazılmak suretiyle işlem yapılması, bu işlemlerin bitiminde bu sahifenin, sebebi beyanlar hanesinde yazılmak suretiyle kapatılması gerekir.

6.7.3. Kamulaştırma İfrazı Gerektiriyorsa

Kamulaştırılan ve terkine tabi yer, taşınmaz malı parçalara ayırıyorsa;

İfraz zorunlu olduğundan kamulaştırma haritasına göre taşınmaz kaç parçaya ayrılıyorsa ifrazen tescil edilir.

Kamulaştırılarak sicilden terkin edilecek kısma isabet eden parsel sadece payı kamulaştırılanlar adına tescil edilecektir. Kamulaştırma işlemleri tamamlanmasından sonra bu işlem için açılan sahife sicilden çıkarma nedeniyle kapatılır.

Kamulaştırma dışında kalan kısımlara isabet eden parseller payları kamulaştırılamayan paydaşlar adına her parselde aynı paylar verilmek suretiyle tescil edilir.

6.8. Diğer Resmî Senet Örnekleri

6.8.1. Kamulaştırma Bedelinin Tezyidine Dair Dava Hakkı Saklı Kalmak Şartı ile Satış

Kamulaştırma işleminin her aşamasında idare ile malik anlaşırsa resmî senet düzenlenerek tescil yapılır. İdare harç ve masraflardan muaf değilse idare tarafından ödeme yapılır ve tapu kütüğünün edinme sebebi sütununa "satış" değil "kamulaştırma" yazılır.

Kamulaştırma bedeli il veya ilçe idare komisyonu tarafından belirlenmiş ise malikin bu bedele itiraz hakkı vardır. Bu nedenle bu itiraz (dava) hakkını saklı tutarak kamulaştırmayı kabul edebilir. Böyle bir hâlde "tezyidi bedel hakkı saklı olmak kaydıyla" şeklinde resmî senette belirtme yapılması gerekir.

Resmî Senet Örneği

BİR TARAFTAN : …….
DİĞER TARAFTAN : ……..

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Rize Çayeli İlçesinde bulunan Ada:81 Parsel:41 numarasını teşkil eden 906.50 m^2 miktarındaki arsa Halil oğlu Fehmi Gürel adına kayıtlı iken, işbu taşınmaz malın tamamı Rize Belediyesi tarafından Otobüs Terminal sahası ihtiyacı için kamulaştırılmasına karar verilmiş olduğundan; bu kez, Fehmi Gürel işbu arsanın tamamını "kamulaştırma bedelinin tezyidine dair talep ve dava hakkı saklı kalmak şartı ile" 317.000. (Üçyüzonyedibin) TL bedelle Rize Belediyesi'ne kamulaştırma suretiyle devrettiğini kamulaştırma bedelini Rize Belediyesi muhasebesinden bilahare evrak karşılığı alacağını, tescilini talep ettiğini; Rize Belediyesi adına Belediye Başkanı ..... da iş bu arsanın satışını aynı bedel ve şartla kabul ettiğini birlikte talep ve beyan ettiler....

6.8.2. Kat Mülkiyetine Çevrilen Taşınmazın İfrazen İstimlakı

Resmî Senet Örneği

BİR TARAFTAN : …….
DİĞER TARAFTAN : ……..

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Gölcük Değirmendere Köyü Köyiçi Mevkiinde kain pafta 2, parsel 99 numarasını teşkil eden 1075 m^2 miktarındaki bağ ve kâgir evin kat mülkiyeti kütük sayfa 6 da kayıtlı zemin kat 1 numaralı ve 1/3 arsa paylı meskeni Hasan kızı Nezife Kiper ve kütük sayfa 7 de kayıtlı birinci kat 2 nu.lı ve 1/3 arsa paylı mesken Ethem kızı Vecihe Yüksel ve kütük sayfa 8 de kayıtlı ikinci kat 3 nu.lı ve 1/3 arsa paylı mesken Ethem oğlu Adnan Kiper adlarına kayıtlı iken; bu kez anagayrimenkul üzerindeki İmar Uygulaması sebebiyle Leyla Atakan Caddesine tesadüf eden 115 m^2lik kısmının Değirmendere Belediyesi Encümeninin 28.5.1979 Tarih 289 sayılı kararı ile kamulaştırılmasına karar verilmiş olduğundan evrak arasında mevcut kadastro müdürlüğü tarafından kontrol edilen 18.4.1974 tarihli krokili beyannamede gösterildiği şekilde 1075 m^2 miktarındaki ana gayrimenkulü üç kısma ifraz edip, bunlardan "A" harfiyle işaretli 115 m^2 miktarındaki kısmını 317.000. (Üçyüzonyedibin) TL bedelle Değirmendere Belediyesi'ne sattıklarını satış bedelinden bağımsız bölümlerine tahsis edilen 1/3'er arsa paylarına isabet eden kısımlarını bilahare evrak karşılığı Değirmendere Belediyesi'nden alacaklarını ve Belediye adına tescilini istediklerini; alıcı Değirmendere Belediyesi adına Başkan Mehmet Çetinkaya da iş bu "A" harfiyle işaretli 115 m^2 lik kısmın satışını aynı bedelle kabul ettiğini ve M.K.nun 999. maddesi gereğince sicilden terkin edilmesini istediğini; ...

KAMULAŞTIRMA

Yevmiye No :_____
Tarih :_____

RESMİ SENET

Odunpazarı 2.BölgeTapu Sicil Müdürü Hilmi Kısaağıl'ın verdiği yetki ile Şükran Tüfekçi ve Semanur Topsakaloğlu Odunpazarı Belediye Başkanı huzuruna gelindi

İşlem Tanımı : Kamulaştırma(Malikin Talebiyle)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:
(SN:4874568) YILDIZTEPE Mah.si, 221 Pafta, 2076 Ada, 25 Parsel 121.69 m2 BAHÇELİ KARGİR EV, Cilt:5 Sayfa:420 Ana Sayfa

ZH(72454816) (Elb.No 3544283) 1./1. Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63306854) GÜLLÜ PİŞKİN : BEKTAŞ Kızı
ZH(72454817) (Elb.No 3544283) Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63306878) SATI YEŞİLÇELEBİ : HASAN HÜSEYİN Kızı
ZH(72454818) (Elb.No 3544283) Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63306903) SEVİM ÖZKOCA : HASAN HÜSEYİN Kızı
ZH(72454819) (Elb.No 3544283) Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63310021) ŞERİFE PİŞKİN : HASAN HÜSEYİN Kızı
ZH(72454820) (Elb.No 3544283) Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63306922) YAŞAR PİŞKİN : HASAN HÜSEYİN Oğlu
ZH(72454821) (Elb.No 3544283) Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63306939) YALÇIN PİŞKİN : HASAN HÜSEYİN Oğlu adlarına kayıtlı iken;

(SN:4874569) YILDIZTEPE Mah.si, 221 Pafta, 2076 Ada, 26 Parsel 149.24 m2 BAHÇELİ BİRİKET EV VE DÜKKAN, Cilt:5 Sayfa:421 Ana Sayfa
ZH(72454822) (Elb.No 3544324) 1./1. Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63306854) GÜLLÜ PİŞKİN : BEKTAŞ Kızı
ZH(72454823) (Elb.No 3544324) Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63306878) SATI YEŞİLÇELEBİ : HASAN HÜSEYİN Kızı
ZH(72454824) (Elb.No 3544324) Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63306903) SEVİM ÖZKOCA : HASAN HÜSEYİN Kızı
ZH(72454825) (Elb.No 3544324) Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63310021) ŞERİFE PİŞKİN : HASAN HÜSEYİN Kızı
ZH(72454826) (Elb.No 3544324) Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63306922) YAŞAR PİŞKİN : HASAN HÜSEYİN Oğlu
ZH(72454827) (Elb.No 3544324) Elbirliği (İştirak) Hisse Maliki:(SN:63306939) YALÇIN PİŞKİN : HASAN HÜSEYİN Oğlu adlarına kayıtlı iken;

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :
Yukarıda özellikleri belirtilen YILDIZTEPE Mah. 2076 Ada 25 Parselin tamamı ve yine YILDIZTEPE Mah. 2076 Ada 26 Parselin tamamı elbirliği halinde GÜLLÜ PİŞKİN, SATI YEŞİLÇELEBİ, SEVİM ÖZKOCA, YAŞAR PİŞKİN, YALÇIN PİŞKİN, ŞERİFE PİŞKİN, adlarına kayıtlı iken;bu defa GÜLLÜ PİŞKİN, SATI YEŞİLÇELEBİ, SEVİM ÖZKOCA, YAŞAR PİŞKİN, YALÇIN PİŞKİN, ŞERİFE PİŞKİN,bizzat olmak üzere;ibraz ettikleri ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI' 03/07/2008 tarih ve 3180/5332 sayılı yazısına ekli 24/06/2008 tarih ve 2285 karar sayılı Encümen Kararı ve 03/07/2008 tarih 3181/5331 sayılı yazısına Ekli 24/06/2008 tarih ve 2286 karar sayılı Encümen Kararı gereğince işbu 2076 ada 25 ve 26 parsel sayılı taşınmazların tamamının İmar Planında yol ve yeşil alana isabet etmelerinden dolayı 2942/4650 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8.maddesine göre Kamulaştırılmasına karar verildiğinden;2076 ada 25 parsel sayılı elbirliği halinde iştirakli taşınmazın tamamını toplam 27.000 –(YİRMİYEDİBİN) YTL.bedelle ve yine 2076 ada 26 parsel sayılı elbirliği halinde iştirakli taşınmazın tamamını toplam 35.000 –(OTUZBEŞBİN) YTL.bedelle;ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ lehine kamulaştırma yoluyla devrettiğklerini;kamulaştırma bedelini usulüne göre aldıklarını kamulaştırıcı ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ adına Belediye Başkanı BURHAN SAKALLI temsilen bu kamulaştırmayı aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini ve taşınmazların tamamının yol ve yeşil alana terkin edilmesinden dolayı Medeni Kanunun 999.maddesi gereğince sicilinden terkin edilmesini birlikte ifade ve beyan ettiler.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 10/07/2008 tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehdara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Belge 6.1: Kamulaştırmayla ilgili resmî senet örneği

UYGULAMA FAALİYETİ

Çevrenizde kamulaştırma yapılmış taşınmazla ilgili bilgileri edinerek kamulaştırmada uygulanan tapu dairesinde yapılan işlemleri yapınız.

NOT: Belge 6.1'de kamulaştırma ile ilgili resmî senet örneği verilmiştir.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Kamulaştırma öncesi kamulaştırıcı idarenin talebi ile tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yazınız.	➢ Kamulaştırıcı idarenin tespitini yapınız.
➢ Kamulaştırmanın kesinleşmesinden sonra kütüğün şerhler hanesine belirtme yazınız.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ Kamulaştırmayı yapan kurumun resmî yazısını alarak inceleyiniz.	➢ Kamulaştırma şeklini ve koşullarını belirleyiniz.
➢ Gerekli belgeleri alıp kontrol ediniz.	➢ Belge içeriklerini inceleyiniz.
➢ İşlemin şekline göre resmî senedi hazırlayınız.	➢ İşlem aşamalarını ve hazırlanacak belgeleri hatırlayınız.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Taşınmazın maliklerinin tespitini yapınız.
➢ Bilgi formunu hazırlayınız.	➢ Bilgilerin eksiksiz olmasına dikkat ediniz.
➢ Yapılan işleme göre tapu kütüğüne tescil ediniz.	➢ Tescilin uygunluğunu kontrol ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1.	Kamulaştırma öncesi kamulaştırıcı idarenin talebi ile tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yazdınız mı?		
2.	Kamulaştırmanın kesinleşmesinden sonra kütüğün şerhler hanesine belirtme yazdınız mı?		
3.	Kamulaştırmayı yapan kurumun resmî yazısını incelediniz mi?		
4.	Gerekli belgeleri alıp kontrol ettiniz mi?		
5.	İşlemin şekline göre resmî senedi hazırladınız mı?		
6.	Tapu senedini hazırladınız mı?		
7.	Bilgi formunu hazırladınız mı?		
8.	Yapılan işleme göre tapu kütüğüne tescil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Kamulaştırmanın tapuya tescili malikin rızasıyla (rızaen) veya …… …… ile (hükmen) yapılmaktadır.

2. Trampa yoluyla da …… yapılması mümkündür.

3. Kamulaştırılacak taşınmaz malın maliki kamulaştırmaya kabul ettiğinde Tapu Kanunu'na göre tapu sicil müdürlüğünce …….. …… düzenlenir.

4. Taşınmazın mülkiyetinin …… olması da kamulaştırmayı engellemez.

5. Kamulaştırma işleminin her aşamasında idare ile malik anlaşırsa resmî senet düzenlenerek …….. yapılır.

6. Kamulaştırma bedeli il veya ilçe idare komisyonu tarafından belirlenmiş ise malikin bu bedele ……. …….. vardır.

7. Bir idareye taşınmaz devrinin…… mı, …… mı olduğunu ayırmak için kamu yararı kararının olup olmadığına bakılır. Kamu yararı kararı varsa kamulaştırma sayılır.

8. Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir, vakıf şerhi ve benzeri …….. (……) bulunması kamulaştırmaya engel değildir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise "Modül Değerlendirme"ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

- Kooperatif üyelerine tahsis (ferdileşme)
- İzale-i şuyu satışının tescili
- Cebri satışın tescili
- Mahkeme kararının tescili
- İdareler arasında taşınmaz mal devri
- Kamulaştırma

Öğrenme faaliyetlerinin tapu tescilindeki işlemlerini örnekler oluşturarak uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İşlemlerin neler olacağını belirleyiniz.	➢ İşlemlerin aşamalarına belgelerin düzenleneceği kurumlara dikkat ediniz.
➢ Taraflara ait bilgi ve belgeleri tespit ediniz.	➢ Kayıtlı belgelerdeki bilgilerin kontrolünü yapınız.
➢ Kısıtlamaları (takyidatları) belirleyiniz.	➢ İşlemlere göre kısıtlamaları inceleyiniz.
➢ Bilgi formu düzenleyiniz.	➢ Tarafların kayıtların eksiksiz olmasına dikkat ediniz.
➢ İşleme göre harç tespitini yapınız.	➢ Harçlar Kanunu'na göre işlemlerin harç miktarlarını inceleyiniz.
➢ İşlemlere göre resmî senetleri yazınız.	➢ İşleme göre koşulları kontrol ediniz.
➢ İşlemlerin tescilini yapınız.	➢ Tescilin uygunluğunu kontrol ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu modül kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1.	İşlemlerin neler olacağını belirlediniz mi?		
2.	Taraflara ait bilgi ve belgeleri tespit ettiniz mi?		
3.	Kısıtlamaları (takyidatları) belirlediniz mi?		
4.	Bilgi formu düzenlediniz mi?		
5.	İşleme göre harç tespitini yaptınız mı?		
6.	İşlemlere göre resmî senetleri yazdınız mı?		
7.	İşlemlerin tescilini yaptınız mı?		

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. Ferdileşmede her bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütük sayfasında ayrı ayrı kooperatif adına tescil edilir.

2. Trampa yoluyla kamulaştırılma yapılmaz.

3. İdareler arasındaki mal devrinde bedelli veya bedelsiz ayrımı yapılmadan takdir edilen bedel üzerinden harç alınır.

4. İzale-i şuyu, ortaklığın giderilmesi demektir.

5. Cebri icra satışı, borçlulara ait taşınmaz malın borcu için Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından satış işleminin yapılmasıdır.

6. Mahkeme kararlarının infazı istenirse Tapu Sicil Müdürlüğünce mahkeme kararında kesinleşme şerhine gerek yoktur.

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

7. Yapı kooperatiflerinde yapılar (konut veya iş yeri) tamamlandıktan sonra kullanma izin belgesi (…… ……..) alınır.

8. Kamulaştırma için tapu sicil müdürlüğünce kadastro müdürlüğünün üst yazısına ekli …… …….. ve ekleri istenir.

9. İdareler arasında …… …… devrinde anlaşma sağlanamazsa idari yargıya başvurulur.

10. ……... …….. satışında ihale hissedarlar arasında veya üçüncü kişilere açık olarak yapılabilir.

11. Mahkeme kararlarının infazı için ……. istem belgesi düzenlenmektedir.

12. Cebri icra satışının tapuya tescili için tapu sicil müdürlüğünce …….. …… satış müzekkeresi istenir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ-1'İN CEVAP ANAHTARI

1.	**terkin**
2.	**tescil**
3.	**tutanağına**
4.	**ferdileşme**
5.	**devir**
6.	**yönetim kurulunca**
7.	**tescili**

ÖĞRENME FAALİYETİ-2'NİN CEVAP ANAHTARI

1.	**satış müzekkeresi**
2.	**binde 15**
3.	**kesinleşmiş**
4.	**ihale bedelinin**
5.	**ortaklığın**
6.	**tapuya tescili**
7.	**ihaleyle satılması**
8.	**hissedarlar**

ÖĞRENME FAALİYETİ-3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1.	**Harçlar Kanunu**
2.	**icra müdürlüğünün**
3.	**ihale alıcısı**
4.	**temsilen**
5.	**tapuya tescili**
6.	**satış müzekkeresinin**
7.	**ihale**

ÖĞRENME FAALİYETİ-4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1.	**istem belgesi**
2.	**on binde 5**
3.	**mahkeme kararları**
4.	**kesinleşme şerhi**
5.	**hâkim tarafından**

ÖĞRENME FAALİYETİ-5'İN CEVAP ANAHTARI

1.	**idari yargıya**
2.	**Kamulaştırma Kanunu**
3.	**taşınmaz mal devri**
4.	**resmî senet**
5.	**idare tarafından**
6.	**Harç**

ÖĞRENME FAALİYETİ-6'NIN CEVAP ANAHTARI

1.	**mahkeme kararı**
2.	**kamulaştırma**
3.	**resmî senet**
4.	**davalı**
5.	**tescil**
6.	**itiraz hakkı**
7.	**kamulaştırma-satış**
8.	**takyitler (kısıtlamalar)**

MODÜL DEĞERLENDİRME CEVAP ANAHTARI

1.	**D**
2.	**Y**
3.	**D**
4.	**D**
5.	**Y**
6.	**Y**
7.	**iskân ruhsatı**
8.	**kamulaştırma haritası**
9.	**taşınmaz mal**
10.	**izale-i şüyu**
11.	**tescil**
12.	**icra müdürlüğünün**

KAYNAKÇA

- DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, **Tapu İşlemleri,** Ankara, 2000.
- Eskişehir Odunpazarı 1. ve 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
- Eskişehir Tepebaşı 1. ve 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
- Tapu İşlemleri Uygulama Rehberi.
- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, **Hukuk ve Meslek Ders Notları**, Eğitim Dairesi Başkanlığı, 1999.
- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, **Tapu Kadastro İşlemleri Rehberi**, 2008.
- http://www.tkgm.gov.tr